Die Reallasten

nach dem Bürgerlichen Gesetzbuche

unter besonderer Berücksichtigung ihrer
historischen Entwicklung und wirtschaftlichen Bedeutung.

Inaugural-Dissertation

der juristischen Fakultät

der Friedrich-Alexanders-Universität zu Erlangen

vorgelegt von

Karl Wolff aus Meschede,
Referendar bei der Königl. Staatsanwaltschaft zu Essen (Ruhr).

ACAD.
LUGD.BAT.
BIBL.

Approbiert am 20. März 1905.

Borna-Leipzig
Buchdruckerei Robert Noske
1905.

39

Referent: Universitäts-Professor Dr. **Sehling.**

Meiner lieben Mutter.

Inhaltsverzeichnis.

Seite

Erster Teil.

Historische Entwicklung und wirtschaftliche Bedeutung der Reallasten.

§ 1. Ursprung der Reallasten 1
§ 2. Förderung und Ausdehnung der Reallasten 5
§ 3. Die Grundherrschaft 6
§ 4. Die Vogtei als Quelle der Reallasten 13
§ 5. Begründung von Reallasten zugunsten der Kirche 17
§ 6. Einfluß von privatrechtlichen Verhältnissen auf die Weiterentwicklung der Reallasten 20
§ 7. Der Rentenkauf 24
§ 8. Die Schicksale der Rente in der neueren Zeit 31
§ 9. Die Ablösungsgesetzgebung in Deutschland 35
§ 10. Die preußischen Rentengutsgesetze 43
§ 11. Der Einfluß des Bürgerlichen Gesetzbuches 50

Zweiter Teil.

Systematische Darstellung der Reallasten nach dem Recht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 12. Die rechtliche Natur der Reallasten 55
§ 13. Praktische Folgerungen der dinglichen Natur der Reallasten 65
§ 14. Entstehung und Endigung der Reallasten 67
§ 15. Gegenstand und Inhalt der Reallasten 74
§ 16. Rechtsverhältnisse der Reallasten 81
§ 17. Die Rente als Reallast und die Rentenschuld 87

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41542702_0099

Literaturverzeichnis.

A. Literatur verschiedenen Inhalts.

Albrecht, Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts. Königsberg 1828.

Arnold, Zur Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten. Basel 1861.

Beseler, System des gemeinen deutschen Privatrechts. Berlin 1885.

Dernburg, Lehrbuch des preußischen Privatrechts. 3. Aufl. Halle 1881.

Duncker, Die Lehre von den Reallasten in ihren Grundzügen. Marburg 1837.

Duncker, Kann eine Reallast im heutigen Recht durch Vertrag begründet werden? (Zeitschr. für d. R. Bd. 11. S. 450—491.)

Eichhorn, Einleitung in das deutsche Privatrecht. Göttingen 1845.

Friedlieb, Die Rechtstheorie der Reallasten. Jena 1860.

Förster-Eccius, Preußisches Landesprivatrecht.

Gengler, Das deutsche Privatrecht in seinen Grundzügen. 4. Aufl. Erlangen und Leipzig 1892.

Gerber, System des deutschen Privatrechts. Jena 1895.

Gobbers, Die Erbleihe und ihr Verhältnis zum Rentenkauf im mittelalterlichen Köln. (Zeitschrift der Savignystiftung für Rechtsgeschichte 41, 131 ff.)

Göschen, Die Goslarischen Statuten. Berlin 1840.

Grimm, Deutsche Rechtsaltertümer. Göttingen 1828.

Guérard, Polyptyque de L'Abbé Irminon ou Dénombrement des manses, des serfs et des revenus de l'abbaye de Saint-Germain-des-Prés sous le règne de Charlemagne. Tome premier.

Guérard, II. Teil: Polyptychum Irminonis Abbatis sive liber censualis antiquus monasterii sancti Germani pratensis. Paris 1844.

Haeberlin, Über die rechtliche Natur der Reallasten. (Zeitschr. f. d. R. Bd. 18. S. 131—172.)

Heusler, Institutionen des deutschen Privatrechts. Leipzig 1885.

Kraut, Grundriß zu Vorlesungen über das deutsche Privatrecht. Berlin 1886.

Kyllmann, Ist die Reallast ein dingliches Recht oder die Summe einzelner Obligationen? Göttinger Dissertation 1892.

Laband, Das Magdeburg-Breslauer Systematische Schöffenrecht. 1863.

Leman, Das alte Kulmische Recht. Berlin 1838.

Mahraun, Die preußischen Rentengutsgesetze. Berlin 1892.

Müller, Die Reallasten. Leipzig 1878.

Renaud, Beitrag zur Theorie der Reallasten. Stuttgart 1846.

Schröder, Lehrbuch der deutschen Rechtsgeschichte. 4. Aufl. Leipzig 1902.

von Schwindt, Die Reallastenfrage. (Jherings Jahrbücher für Dogmatik. Bd. 33. S. 1—148.)

Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts. 3. Aufl. Berlin 1897.

Stobbe, Zur Geschichte und Theorie des Rentenkaufs. (Zeitschr. f. d. R. Bd. 19.)

Walter, Deutsche Rechtsgeschichte. Bonn 1857.

B. Literatur zum Bürgerlichen Gesetzbuch.

Ausführungsgesetz zum B.G.B. für das Großherzogtum Baden.

Berndt, Die Ausführungsgesetze zum B.G.B. und seinen Nebengesetzen für das Königreich Sachsen.

Biermann, Das Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1903.

Cosack, Lehrbuch des deutschen bürgerlichen Rechtes. Jena 1900.

Crusen und **Müller,** Das preußische Ausführungsgesetz zum B.G.B. 1901.

Dernburg, Das Sachenrecht des Deutschen Reichs und Preußens. Halle 1904.

Endemann, Einführung in das Studium des Bürgerlichen Gesetzbuches. Berlin 1898.

Kober, Sachenrecht in Staudingers Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. 2. Aufl. München 1903.

Leske, Bürgerliches Gesetzbuch und preußisches allgemeines Landrecht. Berlin 1900.

Meickel, Bayerische Ausführungsgesetze zum B.G.B. usw.

Motive zum Entwurf eines Bürgerlichen Gesetzbuches für das Deutsche Reich. (Amtliche Ausgabe.)

Mugdan, Die gesamten Materialien zum B.G.B.

Niedner, Das Einführungsgesetz. Berlin 1899.

Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht und die preußischen Ausführungs- und Ergänzungsbestimmungen. 2. Aufl. Berlin 1900.

Oertmann, Bayerisches Landesprivatrecht. Halle 1903.

Planck, Kommentar zum Bürgerlichen Gesetzbuch. Berlin 1901.

Turnau-Förster, Liegenschaftsrecht. Paderborn 1900.

Erster Teil.

Die historische Entwicklung und wirtschaftliche Bedeutung der Reallasten.

§ 1.

Ursprung der Reallasten.

„Ceteris servis non in nostrum morem descriptis per familiam ministeriis utuntur: suam quisque sedem, suos penates regit.“

Mit diesen wenigen Worten zeichnet Tacitus[1]) den gewaltigen Unterschied in der wirtschaftlichen Lage des römischen Sklaven und des deutschen Unfreien, ein Unterschied, der auf der durchaus verschiedenen Auffassung beider Völker von dem Verhältnis zwischen Herrn und Knecht beruht. Der starre Egoismus des Römers, wie er besonders in dem zwar mit glänzender Logik aufgebauten, aber eben doch durchaus egoistischen Rechte des Eigentums zutage tritt, offenbarte sich auch in der grundsätzlichen Auffassung und praktischen Durchführung der Sklaverei, und naturgemäß gerade hier in der schroffsten Weise. Der Sklave war dem Römer im

[1]) „Germania“ cap. 25.

Prinzip nichts als eine Sache, die Gegenstand seines unbeschränkten Eigentums und seiner willkürlichen Verfügungsgewalt war, ebenso wie jede andere. Dieser prinzipiellen Anschauung, die auch in späterer Zeit nur in geringem Maße gemildert wurde, entsprach auch die Stellung des arbeitenden Sklaven. Die Arbeit, die der Sklave leistete, kam nicht ihm, sondern nur dem Herrn zugute; das Grundstück, welches er bebaute, blieb immer einzig und allein das Grundstück des Herrn. Mochten die tatsächlichen Beziehungen des Sklaven zu demselben noch so lange währen, eine rechtliche Beziehung konnte sich niemals aus ihnen entwickeln.

Eine solch schroffe Auffassung der Sklaverei war der germanischen Natur von Anfang an fremd. Dem gemütvolleren und geschäftlich noch wenig entwickelten Sinne des Deutschen lag es fern, in dem Sklaven wie in einem Tiere nur ein Objekt der Ausbeutung zu sehen. Er erblickte in ihm doch immer den Menschen und suchte seine Selbständigkeit nicht vollständig zu vernichten. Allerdings ließ auch der Germane seine Äcker durch Sklaven bestellen, aber das Verhältnis des Sklaven zu dem von ihm bebauten Boden war ein ganz anderes wie in Rom. Der Sklave wurde auf ein bestimmtes Grundstück gesetzt, welches er für sich und seine Familie bebaute, von dessen Erträgnissen er aber einen bestimmten Teil an den Herrn abzuliefern hatte. Nicht ohne Bedeutung für diese mildere Auffassung war auch die Anschauungsweise der Germanen, welche, dem Gesichtskreise des Jägervolkes noch nicht völlig entwachsen, im Frieden ein müßiges Leben für das höchste Glück ansah und es für unwürdig hielt, die Bebauung des Bodens selbst vorzunehmen, oder sich auch nur darum zu kümmern.

Lag sonach der innerste Grund für die Entstehung des erwähnten Verhältnisses in der Natur des Deutschen, so trug die wirtschaftliche und politische Lage der damaligen Zeit sehr viel zur Entwicklung desselben bei. Infolge von Eroberungen oder Ansiedlungen in wenig bebauten Gegenden sammelte sich namentlich in den Händen der Vornehmen ein ausgedehnter Grundbesitz an. Da es nach der Anschauungsweise der Germanen mit der politischen Stellung dieser Großgrundbesitzer — wenn man so sagen will — unvereinbar war, daß sie selbst mit einem Heere von Sklaven die Bewirtschaftung der Güter in Angriff nahmen, und sich dies auch aus dem Grunde verbot, weil der wenig entwickelte geschäftliche Verkehr eine rationelle Verwertung der Produkte nicht gestattet haben würde, so schlug man den Weg ein, den Grundbesitz zu parzellieren und die einzelnen Parzellen Unfreien, später auch Freien zu eigener Bewirtschaftung zu überlassen. Von den gezogenen Naturalien, seien es Bodenerzeugnisse oder tierische Produkte, mußte ein Teil an den Herrn abgeführt[1]) werden. Dem gleichen Prinzip folgten die Heerführer bei Eroberungen.[2])

In diesem, dem germanischen Mittelalter eigenartigen und und einzigartigen Verhältnisse liegen die ersten Anfänge der Reallast. Zunächst allerdings waren die Abgaben und Dienste, die für die Gewährung der Nutzung des Grundstücks an den Herrn geleistet werden mußten, rein persönliche Verpflichtungen, welche mit dem Grundstück in keiner Beziehung standen. Auch war im Regelfalle, wenn nämlich ein Un-

[1]) Tacitus a. a. O. cap. 25: „Frumenti modum dominus aut pecoris aut vestis ut colono injungit."

[2]) vgl. Sächs. Landrecht III, 44.

freier das Grundstück bebaute, der Herr der Alleinberechtigte; es lag lediglich in seiner Hand, wie hoch er den abzuführenden Teil der Erzeugnisse bemaß. Und wie er diesen erhöhen und mindern konnte, so lag es auch in seiner Hand, die Nutzung selbst jederzeit nach Belieben zu entziehen und zu erteilen.

Aber es ist leicht verständlich, daß es nicht im Interesse des Herrn lag, in der Höhe der Abgaben fortwährend zu wechseln und dadurch einerseits den Unfreien zur Arbeit unlustig zu machen, andererseits sich selbst einer gleichmäßig fließenden Einnahmequelle zu berauben. Ebensowenig konnte dem Herrn die häufige Ausübung des willkürlichen Besetzungsrechtes zum Vorteil gereichen, zumal für seine politische Macht eine sässige, an die Scholle gebundene Gutsbevölkerung von der größten Bedeutung war. So finden wir denn auch tatsächlich, daß der Herr von seinem Rechte der freien Besetzung und der Abänderung der Gefälle nur selten Gebrauch macht. Im allgemeinen blieb die Scholle in der Familie des Unfreien oder Hörigen, und jeder Inhaber zahlte dem Herrn die gleichen Abgaben.

Diese innige Verbindung zwischen dem Knecht und der Scholle beruhte sonach ursprünglich allein auf einer freiwilligen Beschränkung der Willkür des Herrn. Aber eben in der Innigkeit und langen Dauer dieser Verbindung lag der Keim zu einer Entwicklung und langsamen Änderung des Verhältnisses. Die ruhige Macht der Zeit, welche althergebrachte Verhältnisse dem Menschen geheiligt erscheinen läßt, wandelte allmählich die tatsächlichen Beziehungen des Unfreien zur Scholle in Rechtsbeziehungen um, und indem sie dem Herrn die Rechte entzog, auf deren Ausübung er

einst aus wirtschaftlichen Gründen verzichtet hatte, gab sie der bislang rechtlosen Familie des Knechtes ein Recht zum Sitze auf der Scholle gegen Entrichtung sich stets gleichbleibender Abgaben. Nachdem sich diese Auffassung einmal Bahn gebrochen hatte, kann es nicht wundernehmen, daß man noch einen Schritt weiter ging und nicht den Inhaber der Scholle, sondern die Scholle, den Grund und Boden selbst als den zur Leistung von Abgaben Verpflichteten ansah, so daß auch bei einem Wechsel des Inhabers, ja selbst bei einem Wechsel der Familie ein Recht des Herrn auf Veränderung der Gefälle entfiel.

Von dieser Zeit an beginnen die Prästationen, indem sie ihren persönlichen Charakter verlieren, als ein dingliches Rechtsgebilde, als „Reallasten“ in die Erscheinung zu treten.

§ 2.

Förderung und Ausdehnung der Reallasten.

Es wäre falsch, auf Grund des Vorhergesagten anzunehmen, sämtliche Abgaben und Gefälle seien nun mit einem Schlage auf Grund und Boden radiziert worden; wohl aber treffen manche Umstände zusammen, die fördernd auf Ausbildung und Ausdehnung der Reallasten einwirken, überhaupt das Institut außerordentlich begünstigen.

Ebenso, wie die Reallasten nur aus dem eigentümlichen Sklavenverhältnisse entstehen konnten, sind es wiederum eigenartige, nur dem Mittelalter bekannte Verhältnisse, die ihren Einfluß zugunsten der weiteren Entwicklung der Grundlasten geltend machen. Auf der einen Seite bilden die Reallasten das Mittel, um dem wirtschaftlich Schwachen die

Weiterexistenz zu ermöglichen, auf der andern Seite sind sie zu dem Zwecke willkommen, bei der im Mittelalter herrschenden Unsicherheit sich einen ausreichenden Schutz zu sichern; endlich macht auch die Religion die Grundlasten ihren besonderen Zwecken dienstbar.

Es sind demnach für die fernere Entwicklung der Reallasten hervorragend tätig und in der folgenden Darstellung besonders zu berücksichtigen: die Grundherrschaft, die Vogteiherrschaft und die Kirche.

§ 3.

Die Grundherrschaft.

Nachdem die Willkür der Grundherren gegenüber ihren Unfreien erst durch das sich allmählich bildende Hofrecht durchbrochen war, und die Verpflichteten der Gewere des Herrn eine Gewere zu Hofrecht entgegensetzen konnten, begann die Dinglichkeit der Abgaben feste Wurzeln zu schlagen. Wir finden schon früh, daß die bildliche Sprache des Mittelalters die Gefälle als Belastungen des Grund und Bodens auffaßt und aufgefaßt wissen will. So heißt es in den Urkunden, wenn von Abgaben die Rede ist: „Der Hof zinst, der Acker dient, die Wiese gilt.“[1])

Allerdings gab es noch manche Verpflichtungen, die von der Person des Pflichtigen völlig abhängig blieben, einen dinglichen Charakter also nicht annahmen; es waren dies diejenigen, die eng mit der Person des Leibeigenen zusammen-

[1]) vgl. Urkunde Nr. 481 I, 2 vom Jahre 825 (abgedruckt bei Haeberlin, Rechtliche Natur der Reallasten S. 153): „De ipsa terra condixerunt facere servitium“.

hingen und schlechterdings nicht auf das Grundstück gelegt werden konnten. Dahin sind die Leibzinsen zu rechnen. Diese sollten einmal zum Ausdruck bringen, daß der Herr noch die unumschränkte Gewalt über den Leibeigenen hatte und die persönliche Freiheit nach Belieben beschränken konnte und auch wollte, andererseits sollten sie auch bekunden, daß der Herr bezüglich der Person der Untergebenen gewisse Sorgen habe. In diesem Sinne sagt Arnold[1]): „Hühner bildeten die gewöhnlichste Abgabe, die zum Zeichen der Leibeigenschaft entrichtet wurden.“[2]) Ferner heißt es in den Otton. I. leges 969 cap. 2[3]): „Ut deinceps unusquisque ad ostendam suae servitutis condictionem in Kalendis Decembris unum publicae monetae persolvat denarium.“

Hauptsächlich aber gehören hierher die Frondienste d. h. Dienste aller Art, die für den Herrnhof erforderlich waren, z. B. Dienste bei Errichtung von Gebäuden, Dienste bei Bestellung von Äckern, bei Einfahrt des Getreides und dergl. mehr. Diese erscheinen bei weitem nicht immer als Reallasten, treten vielmehr in ihrer alten Form noch als persönliche Dienstleistungen auf.

Es ist aber m. E. die Ansicht Renauds[4]) nicht zu billigen, wenn er Fronen als Reallasten überhaupt nicht

[1]) Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten S. 35.

[2]) Lagerbuch des Klosters Blaubeuren vom Jahr 1573 (abgedr. bei Reyscher, Privatrecht S. 362): „Ain jede Manns und Frawen Person dem Kloster Blaubeuren mit Leibeigenschaft verwandt — die gibt alle Jar uf Martini — zu Beweisung der Leibeigenschaft ein hennen genannt Leibhennen.“

[3]) abgedr. bei Walter, Deutsche Rechtsg. I § 390.

[4]) Theorie der Reallasten S. 45 ff.

anerkennen will, indem er den Satz aufstellt, daß die Frondienstpflichtigkeit sich in einer Beschränkung der persönlichen Freiheit des Verpflichteten äußere und diese Beschränkung ihren Grund habe in einer Gewalt, die dem Berechtigten über die Person des Verpflichteten zustehe. Allerdings charakterisieren sich die Dienste anfangs allein als ein Ausfluß der Gewalt, die der Gutsherr über seine Untergebenen ausübt. Auch sind insofern, als sich die Pflicht zu Dienstleistungen ausschließlich gegen die Person richtet, die Grundsätze einer realen Haftung nicht anwendbar. Anders aber steht es mit den sogen. Realfronen. Diese sind im Laufe der Zeit ebenso wie die Abgaben auf das Gut oder Grundstück radiziert worden und sind zu leisten von demjenigen, der das Grundstück bewirtschaftet, ohne daß in Betracht kommt, ob er ein Unfreier, Höriger oder sogar Freier ist. Der Grund zur Leistung liegt unmittelbar in dem Besitze der belasteten Parzelle. Damit stimmen auch die Quellen überein.[1])

Verfolgen wir die Entwicklung der Reallasten weiter, so stoßen wir bald auf die Tatsache, daß auch Freie entweder in den Hofverband treten, um sich Parzellen zur Bewirtschaftung unter Entrichtung von Abgaben anweisen zu lassen, oder aber außerhalb des Hofverbandes Güter gegen bestimmten Grundzins zur Bebauung übernehmen. Solange die Abgaben und Dienste einen persönlichen Charakter trugen, galt es als

---

[1]) Urkunde aus 1489 (abgedr. bei Haeberlin a. a. O. S. 149). „Die obengenannten guether und stückh seynd alle ledig und freys aigen mit allen ihren Zugehörungen, Diensten, Ehren, Rechten." vgl. auch S. 6 Anm. 1 dieser Arbeit.

unvereinbar mit der Freiheit, sich in ein derartiges Abhängigkeitsverhältnis zu begeben, insbesondere sich zu Diensten zu verpflichten. Nachdem sich aber der Gedanke durchgerungen hatte, der Boden und nicht die Person hafte für Abgaben und Dienste, erschien es auch für einen Freien kaum mehr als erniedrigend, sich die Vorteile dieses Verhältnisses zunutze zu machen.

Nach Beseitigung dieser Bedenken drängten auch andere Momente zum Eintritt in den Hofverband und der damit verbundenen Übernahme von Ländereien zur Bewirtschaftung. Es ist zunächst zu bemerken, daß sich in den Händen der Großgrundbesitzer allmählich die Güter derart anhäuften, daß Freie zur Bewirtschaftung herangezogen werden mußten. Hand in Hand hiermit ging ein wirtschaftlicher Niedergang auf seiten der minder begüterten Freien. Denn nicht allein, daß viele kleine Grundbesitzer infolge der Teuerungen, der Kriege und der allgemein schlechten wirtschaftlichen Lage ihren Grundbesitz verloren hatten oder nur mit der äußersten Anstrengung zu halten vermochten, es wurden auch mit der Zeit die Kriegslasten so drückend, daß viele Freie sich einem mächtigen Herrn unterwerfen mußten, um diesen Lasten zu entgehen.[1])

Diese Notlage benutzten hinwiederum die Machthaber, um die Zahl ihrer Grundholden zu vermehren und die kleinen Güter der wirtschaftlich schwachen Grundbesitzer aufzusaugen, und zwar formell durch Tradition. Diese Übertragungen, die für die Entwicklung der Reallasten äußerst förderlich waren, nahmen bald derartig überhand, daß die Kaiser mit Rück-

[1]) Walter a. a. O. § 139.

sicht auf das Staatsinteresse Einspruch erheben zu müssen glaubten.[1])

Infolge des Zuzuges der Freien, die sich dem Hofrecht unterwarfen, ohne zu Unfreien oder Hörigen herabzusinken, entwickelten sich um den Herrnhof drei Arten von Höfen, die mansus serviles, ursprünglich nur von Unfreien bewirtschaftet, die mansus lediles, die von Hörigen besetzt waren, und endlich die mansus ingenuiles, die Höfe der zugezogenen Freien.

Gemeinsam war diesen in bezug auf die Person des Bebauenden verschiedenartigen Höfen, daß von allen Abgaben, teils dinglicher, teils persönlichen Natur, zu leisten waren. Ein Unterschied bestand aber wohl ursprünglich nach der Richtung hin, daß die mansus ingenuiles geringer belastet und ihre Arbeiten insbesondere weniger knechtisch waren.[2])

Allmählich aber nimmt das Gut durch längere Bewirtschaftung seitens einer Person desselben Standes die Qualität seines Besitzers an. Es charakterisiert sich also jetzt nicht mehr durch den Stand des jeweiligen Inhabers als servilis, litilis oder ingenuilis, sondern behält das Gepräge von seinen früheren Besitzern. Die Konsequenz mußte sein, daß, wenn ein Lite einen mansus ingenuilis bebaute, er auch nur die Abgaben eines Freien zu prästieren hatte, während umgekehrt der einen mansus litilis innehabende Freie auch

[1]) Cap. Pip. C. 23 (abgedr. bei Duncker, Reallasten S. 204). „Placuit nobis, ut liberi homines, qui non propter paupertatem, sed ob evitandam rei publicae utilitatem fraudulenter et ingenuose res suas ecclesiis delegant easque denuo sub censu utendas recipiant, ut quousque ipsas res possident, hostem et reliquas functiones publicas faciant."

[2]) Grimm, Rechtsaltertümer S. 561.

ausnahmsweise die Dienste eines Liten verrichten mußte. Diese Annahme findet in den Quellen ihre Bestätigung. So heißt es bei Guérard [1]: „Achaius servus sancti Germani, Ermenoldus servus ... tenent mansum ingenuilem.“ [2] Gerade dieser Vorgang ist für die Geschichte der Reallasten charakteristisch. Denn er zeigt nicht nur eine unter dem Einflusse der Zeit natürlich fortschreitende Entwicklung, sondern beweist auch, daß die damalige Zeit sich mit dem Gedanken an Abgaben, die auf Grund und Boden lasten und von der Person des Besitzers losgelöst sind, bereits vollständig abgefunden hatte.

Das gleiche geht auch aus nachstehendem hervor. Bekanntlich war der Freie des vollen, echten Grundeigentums fähig, und es war daher aus diesem Grunde nötig, ein besonders nach außenhin erkennbares Unterscheidungsmerkmal nach der Richtung hin einzuführen, daß der abhängige Freie auch tatsächlich nur infolge eines Abhängigkeitsverhältnisses das Gut besaß und nicht als Volleigentümer; es war mit einem Worte die Anerkennung des Obereigentums des Herrn erforderlich. Zu diesem Zwecke behielt sich der Großgrundbesitzer noch neben den gewöhnlichen Abgaben „zu zinse“, wie die Quellen sagen, solche „zu urkund“ d. h. zur Aner-

---

[1] Polyptychum Irminonis Abbatis, tome II p. 21 no. 108 (Breve de Palatiolo).

[2] Ebenso Stobbe-Lehmann, D. Privatrecht S. 46 und Renaud a. a. O. S. 5; abweichend Grimm a. a. O. S. 537 u. 560 und Eichhorn, D. Rechtsgeschichte § 84, welche die Ansicht vertreten, daß sich die Eigenschaft eines mansus als ingenuilis oder servilis lediglich durch den Stand des jeweiligen Besitzers bestimme.

kennung vor. So hatte, wie Grimm[1]) berichtet, der Abt des Klosters Haina in Hessen jährlich auf das Schloß Wittgenstein zu entrichten einen hanen, einen brackenhund und ein eberschwein zu urkund und zu zinse.[2]) So versprachen ferner die Leute, die ihre Güter der Kirche tradiert und dieselben zurückerhalten haben, einen Zins, ne videamur eas ex proprio, sed jure beneficiario possidere. Man kann diese Rekognitionszinsen wegen der Ähnlichkeit des Zweckes mit den noch bestehenden persönlichen Abgaben der Unfreien vergleichen. Es besteht allerdings der große Unterschied, daß die einen die Bezeichnung der persönlichen Stellung, die anderen die Unterscheidung von Grund und Boden zum Zwecke haben. Infolgedessen tragen die Ehrenzinsen den Charakter einer wahren Grundlast. Dies zeigt sich darin, daß auch Unfreie und Hörige, falls sie einen mansus ingenuilis bebauten, den Ehrenzins zu entrichten hatten, obwohl dessen ursprünglicher und eigentlicher Zweck — Anerkennung des Obereigentums des Herrn — in diesem Falle vollständig wegfiel.[3])

Unter den Großgrundbesitzern jener Zeit, deren Herrengewalt die früheste Quelle der Grundlasten ist, nimmt die Kirche eine so hervorragende Stelle ein, daß wir sie hier

---

[1]) a. a. O. S. 378.

[2]) Channat, trad. Fuld. I N. 452 a. 841 (abgedr. bei Duncker a. a. O. S. 48). Ähnlich besagt eine Urkunde a. 1263 (ebendort): „Insulam locavimus perpetuo possidendam ita tamen, ut de prescripta insula annuatim duos lepores nobis in signum proprietatis et dominii jure seu nomine census solvere teneantur."

[3]) Guérard, Polyptychum Irminonis Abbatis tome II p. 207 no. 50; p. 129 no. 48.

nicht übergehen können, wenn wir später auch nochmals aus einem anderen Gesichtspunkte auf sie zurückkommen werden. Die Gunst der Fürsten, betätigt durch große Schenkungen, legte den Grund zu ihrer dominierenden Stellung. Es kam hinzu, daß auch die kleinen Besitzer begannen — wie bereits oben angedeutet —, Grundstücke und Güter der Kirche zu tradieren, und zwar teils aus religiösem Sinn, teils auch aus wirtschaftlichen Rücksichten, nämlich um ihre bürgerliche Lage zu verbessern. Naturgemäß mußten diese Verhältnisse Grundlasten der mannigfachsten Art zeitigen. Denn während die einen ihr Gut übertrugen, um es mit Abgaben beschwert zurückzuempfangen, blieben andere im Besitze ihrer Ländereien, verpflichteten sich aber, Terminalgefälle zu entrichten, und legten diese, um sie auch für ihre Rechtsnachfolger wirksam werden zu lassen, auf die Grundstücke.

§ 4.

Die Vogtei als Quelle der Reallasten.

Schon oben ist erwähnt, daß der Mangel einer kräftigen Staatsgewalt zu jener Zeit des Mittelalters höchst unsichere Zustände im Gefolge hatte. Tatsächlicher und rechtlicher Schutz waren insbesondere nach Auflösung des alten fränkischen Heerbannes nur gering. Es ist weiter gesagt worden, daß unter dem Drucke dieser Verhältnisse viele Freie sich in den Hofverband aufnehmen ließen, zum Teile freiwillig, zum größten Teile von den mächtigen Herren gezwungen. Die Anlegung von festen Burgen, welche dem Herrn ein

noch stärkeres Übergewicht gaben, trug erheblich zu dieser Dienstbarmachung bei.[1])

Diese Vorgänge ließen ein immer dringenderes Bedürfnis nach kräftigem Schutz von Staats wegen entstehen. Einen solchen Schutz zu gewähren, bezweckte die Einrichtung von königlichen Vogteien in den verschiedenen Gegenden. Der Vogt (advocatus) hatte die Eingesessenen seines Bezirks zu schützen und gewisse öffentliche Funktionen wahrzunehmen. Späterhin versteht man unter der Vogtei bald die Landeshoheit, bald die Gerichtsherrlichkeit, bald auch das Schutzverhältnis eines Großen über Personen, die sich ihm unterworfen haben.

Die Vögte — das ist hier von Wichtigkeit — erhielten oder nahmen für sich in Anspruch gewisse Abgaben aus den ihrem Schutze unterstehenden Höfen und Ländereien. Ebenso wie die grundherrlichen Lasten ursprünglich in keiner Beziehung zum Gute standen, sondern jeweilig von der Person geleistet wurden, so waren auch die Vogteilasten anfangs persönlich, erhielten aber durch Erblichkeit der Ämter und langjährige Gewohnheit allmählich dinglichen Charakter. So

---

[1]) Acta fundation. murens. Monast. bei Herrgott, Gen. I p. 322 (abgedr. bei Renaud a. a. O. S. 7): „In Wola habitavit quondam saecularis ac praepotens vir nomine Guntramus, habens multas possessiones, et ibi et alibi, vicinorumque suorum rebus inhians. Aestimantes autem quidam liberi homines, qui in ipso vico erant, benignum et clementem illum fore, praedia sua sub censu legitimo illi contradiderunt, ea conditione, ut sub mundeburdio illius semper tuti valerent esse. Ille gavisus et suscipiens statim ad oppressionem illorum incubuit, coepitque eos primum petitionibus aggreddi, deinde libera utens potestate, pene quasi mansoarii sui essent, jussit sibi servire.“

besagt eine Urkunde vom Jahre 1309[1]): „Der Hoff ze Agrey. dess Eigentümer den zu Einsiedlen höret, der gilt järlich ze vogträcht VIII lib. de . . . Die Lütt die in denselben Hoff hörend, hand geben ze stüre weder minder noch mer den VIII lib.“ Die Urkunde zeigt, daß die persönliche Vogtsteuer neben der realen noch fortbesteht. Im allgemeinen aber tritt die Personalhaftung mehr und mehr in den Hintergrund, und die Urkunden jener Zeit lassen erkennen, daß sich die Vogteiabgaben durchweg zu echten Reallasten entwickelt haben. So Rudolphi episc. Halberstadt dipl. a. 1147[2]): „De singulis mansis duo maltre frumenti et unum anserem advocatus singulis annis recipiat.“ Daß die vogteilichen Lasten als Belastungen des Grundstücks selbst angesehen wurden, beweist auch der Umstand, daß bei dem Verkaufe von Grundstücken, die einer Vogtei nicht unterworfen waren, diese Freiheit von vogteilichen Lasten als besonderes Recht hervorgehoben wurde.[3])

Diejenigen, die sich in den Schutz eines advocatus begaben, behielten natürlich ihre Freiheit; trotzdem kommt es vor — jedenfalls der größeren Sicherheit halber —, daß die Freiheit ausdrücklich ausbedungen wird. So form. Sirmand 44[4]): „Mihi decrevit voluntas, ut tradere vel commendare me

---

[1]) Abgedr. bei Renaud a. a. O. S. 9.

[2]) Abgedr. bei Walter a. a. O. § 192 Nr. 19.

[3]) Urk. a. 1289 bei Würdtwein, dioec. Mag. III p. 421 No. 286 (Duncker a. a. O. S. 213): „Vendidi bona — libera et soluta penitus ab omni jugo sive onere advocatie.“ Desgl. ab Hontheim l. c. I p. 611 a. 1181: „Allodium — ab omni jure advocatiae liberum et absolutum comparavimus emtione.“

[4]) Abgedr. bei Duncker a. a. O. S. 208.

in vestrum mundiburdium. Eo videlicet modo ut — ingenuili ordine tibi servitium vel obsequium impendere debeam.“

Wie der tatsächliche, so mußte auch der gerichtliche Schutz durch Abgaben gewissermaßen erkauft werden. Schon in der fränkischen Zeit begegnen wir den sogenannten grundherrlichen Gerichten. Später erhielten besondere Beamte, meistens Grafen, die Gerichtsbarkeit für einen bestimmten Bezirk und mit einer fest begrenzten Machtvollkommenheit. Aus dieser Einrichtung bildete sich allmählich die Gepflogenheit der Territorialherren, in ihrem Gebiete Vögte einzusetzen und sie mit der Rechtspflege, besonders der niederen, zu betrauen. Als Lohn für diese Tätigkeit erhielten die Vögte Abgaben und Leistungen der Eingesessenen des Bezirkes von deren Grundstücken zugewiesen. Da nun das Amt eines Vogtes allmählich erblich wurde und auf der anderen Seite die zu prästierenden Abgaben und Leistungen stets dieselben blieben, so war es ganz natürlich, daß auch hier bald der Hof, das Grundstück selbst, als verpflichtet angesehen wurden, mit anderen Worten die Prästationen sich zu Reallasten entwickelten.[1]) Waren Gerichtsherr und Schirmvogt verschiedene Personen, so konnte es vorkommen, daß dasselbe Grundstück mit gerichtlichen sowohl wie schirmvogteilichen Lasten beschwert war.

Auch die Kirche hatte in dieser Hinsicht wesentlichen Einfluß auf die Entwicklung. Denn wie unter weltlichen

[1]) Oeffnung v. Berg (Bluntschli, Zür. Rechtsgeschichte I. 277): „Ein gotzhusmann, der ze Berg sitzet, huslich und hablich, und in das Gericht da höret, der sol dem vogt da tuon zwan tagwan und ein vasnachthuon hie in der vogtey.“

Schutz, konnte sich der geringe Mann mitsamt seiner Familie und seinem Grundbesitz auch unter den Schutz einer bischöflichen Kirche oder einer anderen geistlichen Stiftung begeben, indem er entweder seine Grundstücke gegen das Recht auf lebenslängliche Alimentation der Kirche übertrug, oder dieselben nach unentgeltlicher Übertragung mit gewissen Leistungen beschwert zurückempfing.

§ 5.

Begründung von Reallasten zugunsten der Kirche.

Die Kirche war infolge ihrer eigenartigen Stellung und infolge des religiösen Sinnes der Bevölkerung, wie oben erwähnt, schon als Großgrundbesitzerin ein wesentlicher Faktor für die Bildung von Reallasten.

Daneben aber hat sie es vermöge ihres großen Einflusses durchzusetzen vermocht, daß dem Volke zu ihren Gunsten noch andere besondere Abgaben, die sogen. Zehnten, auferlegt wurden, und hat damit die Zahl der Reallasten erheblich vergrößert.

Nachdem die Kirche in Deutschland festen Fuß gefaßt hatte und unter dem Schutze der Regenten zur Staatsreligion erhoben war, begann sie den Zehnten d. h. eine Quote — wenn auch nicht immer decimam partem — von sämtlichen landwirtschaftlichen Erzeugnissen zu fordern. Zur Unterstützung dieses Begehrens berief man sich auf die Gebote des mosaischen Rechtes. In diesem Sinne ermahnte das

Conc. Turen.[1]) die Gläubigen: „Illud vero instantissime commomemus, ut Abrahae (Genesis XIV. V, 20) documenta sequentes, decimas ex omni facultate non pigeat Deo offerre." Weiter heißt es in dem Conc. Matiscon.[2]): „Leges divinae. consulentes sacerdotibus ac ministris ecclesiarum, pro hereditatis portione omni populo praeceperunt decimas fructuum suorum locis sacris praestare, ut nullo labore impediti, horis legitimis spiritualibus possint vacare ministeriis . . ." Im gleichen Sinne spricht sich eine Menge anderer kirchlicher Erlasse aus.

Trotzdem scheint die Kirche ihren Anspruch auf Zehnten nicht immer so, wie sie wünschte, durchgesetzt zu haben. Die christlichen Fürsten, die des Einflusses der Kirche nicht wohl entbehren konnten, griffen daher zu ihrem Schutze ein: insbesondere erkannte die Gesetzgebung Karls des Großen den Zehnten als eine rechtliche Verpflichtung an. So bestimmt ein Cap. a. 779 c. 7[3]): „Ut unusquisque suam decimam donet, atque per jussionem episcopi dispensentur." Demselben Wunsche ist in einem anderen Kapitulare noch mehr in gesetzlicher Sprache Ausdruck gegeben.[4]) Dort heißt es: „Secundum Dei mandatum praecipimus, ut omnes decimam partem substantiae et laboris suis ecclesiis et sacerdotibus donent, tam nobiles, quam ingenui similiter et liti juxta quod Deus unicuique dederit christiano, partem Deo reddant." Um seinen Anordnungen Nachdruck zu ver-

[1]) II. a. 567 ap. Harduin T. III p. 368 (abgedr. bei Kraut, Grundriß § 116 Nr. 4).

[2]) II. a. 585 can. 5 ibid. p. 461 (abgedr. ebendort).

[3]) Abgedr. bei Kraut a. a. O. § 116 Nr. 6.

[4]) cap. Karoli Magni de part. Sax. c. 17 (ebendort § 116 Nr. 7).

leihen, droht Karl der Große wegen Verletzung der Zehntpflicht sogar schwere Strafen an.[1])

Die tatsächliche Unterlage für die Zehntpflicht suchte und fand man, wie bereits gesagt, in der mosaischen Gesetzgebung, eine rechtliche Begründung leitete man jetzt aus der im Volke wurzelnden Ansicht her, daß die ganze Erde mit allem, was darauf wohnt und wächst, im Eigentume Gottes stehe, daß also Gott und demgemäß auch der Kirche als seiner Vertreterin auf Erden ein dominium eminens an dem gesamten Grund und Boden zustehe.

Auch die Zehntpflicht dürfte wie die anderen Grundlasten ursprünglich persönlicher und ausschließlich freiwilliger Art gewesen sein, indem die Gläubigen den Dienern der Kirche Wachs, Lebensmittel und anderes lieferten und sich gewissen Dienstleistungen, z. B. dem Bau von Kirchen, unterzogen. Aber auch hier verlieh allmählich die lange, gleichmäßige Gewohnheit in Verbindung mit der Gesetzgebung dem Zehnten Reallastqualität. Zahlreiche Urkunden jener Zeit heben den dinglichen Charakter der Zehnten hervor. So sagt c. 8 c. 24 X de decim. c. 34 ib.[2]): „possessiones de quibus decimae debentur.“ Ferner cap. Francof. a. 794 c. 2[3]): „Et omnis homo ex sua proprietate legitimam decimam ad ecclesiam conferat.“[4])

---

[1]) Cap. von 817: „Et qui nonas et decimas dare neglexerint primum quidem illas cum lege sua restituat, et insuper bannum nostrum solvat, ut ita castigatus caveat, ne saepius iterando beneficium amittat.“

[2]) Abgedr. bei Duncker a. a. O. S. 223.

[3]) Abgedr. bei Duncker a. a. O. S. 223.

[4]) Grimm a. a. O. S. 392 hebt mit Bezug auf die Zehnten hervor: „Es waren Abgaben von Ackerbau und Viehzucht der freien Leute

Neben dem kirchlichen Zehnt (decimae ecclesiasticae) findet sich schon früh auch ein sogen. Laienzehnt (decimae saeculares), während es im Laufe der Zeit häufig vorkam, daß der kirchliche Zehnt in Laienhände überging, so daß man hier von einem abgeleiteten Zehnt sprechen kann.

§ 6.

Einfluß von privatrechtlichen Verhältnissen auf die Weiterentwicklung der Reallasten.

Der ganze Entwicklungsgang der Reallasten, soweit wir ihn bis jetzt dargestellt haben, vollzieht sich unter dem Einflusse eines hoheitlichen Verhältnisses; gewisse privatrechtliche Elemente, die mit hineinspielen, fallen bei der ungleichen Stellung der Parteien wenig oder gar nicht ins Gewicht.

Vornehmlich waren es die Grundherren, Schirmherren, Gerichtsherren und die Kirche, die, begünstigt durch innerpolitische und wirtschaftliche Verhältnisse, aus eigener Machtvollkommenheit vermöge ihrer eigenartigen Stellung Grundlasten in großer Fülle und Mannigfaltigkeit schufen, und zwar in um so größerem Maße, je mehr sie ihre Macht mißbrauchten.

Allmählich aber griffen veränderte Verhältnisse, andere Anschauungen Platz. In demselben Maße, in dem auf der einen Seite der Feudalismus sein früheres Übergewicht verlor, trat auf der anderen Seite eine soziale Hebung der

---

sowie der Hörigen milderer Art, immer aber Reallasten, die Grundbesitz voraussetzten."

unteren Bevölkerungsschichten ein, hervorgerufen durch das Aufblühen des Handels und der damit Hand in Hand gehenden besseren Verwertung der Arbeitskräfte und -erzeugnisse, so daß der Grundbesitz jetzt nicht mehr den alleinigen Wertmesser darstellte und die Bevölkerung nicht mehr in der Weise wie früher vom Boden abhängig war. Eine Folge dieser veränderten Verhältnisse war es, daß die Gutsherren seit dem 13. Jahrhundert ihre Untertanen häufig freigaben. Bedingung und Preis der Freigabe war Bestellung von Grundlasten seitens der Freigelassenen zugunsten ihrer bisherigen Herren. Hierin zeigt sich sowohl, daß das Institut der Reallasten bereits in das Gebiet des Privatrechts hinübergegriffen hatte, als auch, daß die Reallasten ihre praktische Brauchbarkeit für den Verkehr bewiesen hatten.

I. Erbleihe.

Je mehr die grundherrliche Eigenwirtschaft zurückging, um so mehr sahen sich die Grundherren, wollten sie nicht ihre Felder brach liegen lassen, genötigt, freiere Leiheformen anzuwenden. Das alte Wirtschaftssystem mit seiner Villifikationsverfassung hatte sich überlebt, und der Großgrundbesitzer sah sich veranlaßt, seine Grundstücke an Freie zur Erbleihe auszugeben. Die Erbleihe stellt sich dar als ein Vertrag des Inhalts, daß der Eigentümer eines Grundstücks dieses einem anderen zur Erbnutzung überträgt, wogegen seinerseits der Beliehene als Besitzer einen Zins aus dem Grundstücke für sich und seine Erben zu zahlen verspricht. Mit dieser freien, dem wirtschaftlichen Leben der damaligen Zeit durchaus angepaßten Leiheform entstanden zuerst Grundlasten privatrechtlichen Charakters. Die persönliche Freiheit

eines so Beliehenen wurde dadurch in keiner Weise berührt, sein Gerichtsstand erlitt keine Veränderung. „Die Freien, die in ein solches Verhältnis eintraten, betrachteten die abhängigen Erbzinsleute, auch wenn sie freier Herkunft waren, nicht mehr als ihre Genossen.“ [1]) An die Stelle der nach Willkür schaltenden Grundherren traten die Leiheherren, neben die mansi ingenuiles die mansi proprietarii. Der Zins, den der Beliehene zu entrichten hatte, trug den Charakter einer echten Grundlast. Er war „aus“ dem Grundstücke zu entrichten, so daß dafür nur das Grundstück haftete, nicht aber der Beliehene oder dessen Erben.[2]) Er konnte je nach Vereinbarung in Geld oder auch in Diensten bestehen, war aber meistens der Naturalwirtschaft entsprechend ein Naturalzins.

II. Häuserleihe.

Wie auf dem Lande, so machte man sich auch in den Städten, sei es in den bereits angelegten oder zu begründenden, unser Institut zunutze. Zwar gab es auch hier wie auf dem platten Lande Hörige, die mit Abgaben und Diensten als Gegenleistung für benutztes Grundeigentum belastet waren. Aber bei der schnellen und aufblühenden Entwicklung der Städte verloren sich schon früh die Hörigkeitsverhältnisse. Die Reallasten boten insbesondere ein willkommenes, der erst im Aufkeimen begriffenen Geldwirtschaft angepaßtes Mittel,

[1]) Schröder, Deutsche Rechtsgeschichte S. 449.

[2]) Abw. Duncker a. a. O. S. 200 ff., der ausführt, auch bei der erblichen Verleihung eines Gutes könnten die von dem Leihemann versprochenen Prästationen das Gut selbst nicht affizieren, sondern nur gegen ihn bezw. die Erben geltend gemacht werden.

um Kaufleuten, Händlern und Handwerkern, die sich in der Stadt anzusiedeln beabsichtigten, den Erwerb des Baugrundes zu ermöglichen, ohne daß ihr Kapital übermäßig in Anspruch genommen wurde. Das Eigentum des Grund und Bodens, auf dem sich eine Stadt entwickelte, lag in der Hand weniger Grundbesitzer, vor allem der Städtherren, oder auch wohl, wenn die Entwicklung weiter fortgeschritten war, in der Hand der Kommune. Diese teilten den Boden an die Ansiedler aus, erhielten aber als Gegenleistung nicht eine Summe Geldes oder ein einmaliges Quantum von Naturalien, sondern ließen sich von jedem Erwerber einen Zins in Geld oder Naturalien versprechen, der dem Charakter der Grundlasten gemäß aus dem Grundstück mit dem aufstehenden Gebäude und von dem jeweiligen Besitzer zu entrichten war. Interessant ist in dieser Hinsicht eine Urkunde für Freiburg a. 1120,[1]) die den Zins auch ausdrücklich als Reallast charakterisiert: „Unicuique mercatori haream in constituto foro domos in perpetuum jus edificandas distribui atque de unaquaque harea solidum publice monete mihi et posteris meis pro censu annuatim in festo beati Martini persolvendo distribui.“ Der Grundherr behält sich hier also von jeder Baustelle einen Zins für ewige Zeiten vor. Auch sonst fehlt es nicht an Urkunden, welche die dingliche Natur der Abgaben hervorheben; häufig sogar wird der Zins mit den Grundstücken identifiziert, ein Beweis, wie fest sich die Dinglichkeit der Abgaben in den Anschauungen der damaligen Zeit eingewurzelt hatte.[2])

---

[1]) Abgedr. bei Walter a. a. O. S. 291 Nr. 8.

[2]) vgl. Arnold, Gesch. des Eig. in den deutschen Städten S. 84, 85.

§ 7.

Der Rentenkauf.

Zinsen, Zehnten, Fronen und alle die mannigfachen Reallasten, die sich im Laufe der Zeit gebildet hatten, waren Ausfluß irgend einer Herrschaft an dem belasteten Grundstücke oder Gute, mochte das Herrschaftsverhältnis nun ein öffentlich-rechtliches mit privaten Elementen vermischtes, oder ein rein privatrechtliches sein. In jedem Falle hat der Gläubiger nicht nur das Recht auf Abgaben, sondern auch ein Obereigentum, eine Herrschaft „an“ dem Grundstück, ist der Schuldner verpflichtet, an den „Herrn“ des Grundstücks zu zahlen.

Bei dem mächtigen etwa zu Beginn des 12. Jahrhunderts einsetzenden Aufblühen der deutschen Städte und bei dem Aufschwunge von Handel und Gewerbe ist es nun erklärlich, daß sich neben dem produktiven Faktor des Bodens das Kapital zu entwickeln beginnt. Eine natürliche Folge dieser Veränderung war das Suchen nach einer Kreditform, die sich der größeren Beweglichkeit des Verkehrs anpassend dem Gläubiger dennoch hinreichende Sicherheit bot. Die alte Erbleihe, eine Kreditform, die man vorfand und naturgemäß heranzog, konnte dem Verkehr bald nicht mehr genügen, insbesondere nicht wegen des oben erwähnten Herrschaftsverhältnisses zwischen Gläubiger und Schuldner. Die Unterbringung des Geldes als Darlehn bot nicht die geringste Sicherheit, war aber auch aus dem Grunde unvorteilhaft, weil sie dem Gläubiger keinen Zinsgenuß gewährte. Eigentümliche Rechtssätze der damaligen Zeit, zu denen außer dem kirch-

lichen Zinsenverbote[1]) hauptsächlich die beschränkte Haftung der Erben gehörte, die bis ins einzelne zu verfolgen hier nicht der Ort ist, ließen einen gesunden Personalkredit nicht aufkommen.

Diese Verhältnisse in Verbindung mit der alt überkommenen, noch immer fest wurzelnden Naturalwirtschaft, mußten den Kapitalisten dazu drängen, in seinen Geldgeschäften eine Annäherung an die Immobilien zu suchen. Auch konnte es infolge der wirtschaftlichen Lage dem Geldsuchenden nur auf diesem Wege gelingen, sich ein benötigtes Kapital zu verschaffen.

Der wirtschaftliche Aufschwung der Städte erforderte eine intensivere Ausnutzung des Bodens, eine gute und nutzbringende Verwertung desselben, insbesondere durch Errichtung von Gebäuden. Aber diese Anlagen erforderten viel Geld, das dem Eigentümer oder dem Erbleihemann im allgemeinen nicht zu Gebote stand. Eine Hypothekenbestellung in unserer heutigen Form kannte man vor der Rezeption des römischen Rechtes nicht. Höchstens konnte der Grundeigentümer dem Kapitalisten Haus und Hof verpfänden, womit indes keiner von beiden seinen Zweck erreichte. Nichts war daher natürlicher, als die Entwicklung einer Kreditform, die dem Geldsuchenden ermöglichte, ein unkündbares Kapital zu erhalten, das der Grund und Boden, für den es verwandt wurde, im Laufe der Jahre selbst aufbringen konnte, und die andererseits dem Kapitalisten eine Gelegenheit bot, sein Geld nutzbringend und doch sicher anzulegen. Diese Kreditform ist der Rentenkauf.

[1]) bzgl. der Ausdehnung dieses Verbotes auf den Rentenkauf vgl. unten S. 31.

Ein Anhaltspunkt für das neu auftauchende Kreditgeschäft war in den in den Städten schon bestehenden verschiedenen Formen der Erbleihe oder Häuserleihe gegeben. Wenn wir auch nicht mit Arnold und Pauli[1]) annehmen wollen, daß der Rentenkauf sich lediglich aus der Erbleihe herausentwickelt hat, so ist doch sicher und wird von vielen Urkunden bezeugt, daß der Rentenkauf sich in mancher Hinsicht eng an die Erbleihe anschloß, daß Grundsätze, die für die Erbleihe galten, auch für den Rentenkauf angewandt wurden, und daß überhaupt auf der Erbleihe als dem einmal vorhandenen Institut weitergebaut wurde.

Dem Mangel eines geeigneten, beweglichen und dabei doch genügende Sicherheit gewährenden Kreditgeschäftes dürfte zu Beginn der Entwicklungsperiode wohl durch folgende Form abgeholfen worden sein: Ein Kapitalist A sucht sein Geld nutzbringend und sicher anzulegen, weshalb er ein oder mehrere Grundstücke von B, der aus irgend einem Grunde Geld braucht, z. B. zum Bauen, kauft. A will das Grundstück aber nicht für sich bewirtschaften, sondern es gegen einen Zins zu Erbleihe ausgeben. Statt es nun einem Dritten zu übertragen, nimmt B das ihm nicht mehr gehörende Grundstück zu Erbleihe gegen Zahlung eines Zinses zurück. Damit ist sowohl dem A wie dem B geholfen. Jener hat einen regelmäßigen, dauernden und sicheren Zinsgenuß, dieser sein Grundstück mit dem zur Bewirtschaftung benötigten Kapital. Da man der Höhe des Zinses den Kaufpreis zugrunde gelegt haben wird, so war in Wahrheit der Zins bereits für ein Kapital wie beim vollendeten Rentenkauf — gegeben.

[1]) Arnold, Geschichte des Eigentums in den deutschen Städten: Pauli, Die sogen. Wieboldsrenten.

Dieses zwar seinen Zweck erreichende, aber recht umständliche Geschäft mußte sich unter dem Drucke des Verkehrs allmählich insofern vereinfachen, als es die bloßen Förmlichkeiten, Auflassung an den Gläubiger und Zurückübertragung zu Erbleihe, abstreifte. Damit aber blieb die vollendetste und praktisch wohl am meisten gebrauchte Form der Reallasten, nämlich der Rentenkauf; indem sich jetzt jemand rechtsgeschäftlich verpflichten kann, gegen Hingabe einer Summe in Geld oder Naturalien einem Dritten einen dauernden, jährlichen, fest bestimmten Zins — eine Rente — so aus dem Grundstück zu zahlen, daß dieses dafür verhaftet sein soll.

Gobbers[1]) hat für Cöln nachgewiesen, daß der Übergang von der ersten in ein Gewand der Erbleihe gekleideten Form zum eigentlichen Rentenkauf sich unter der Anschauung vollzogen hat, daß die Auflassung und Rückübertragung zu Erbleihe zwar noch notwendig gewesen seien, aber der Kürze halber fortgelassen werden sollten. Er schließt dies mit Recht insbesondere daraus, daß der Rentschuldner bei Ablösung der Rente anfangs die Lösungssumme nicht direkt für die Rente gab, sondern damit sein Grundstück zurückkaufte.

Die Rente ist eine echte Reallast. Sie steht in enger Beziehung zu dem verpflichteten Grundstück und wird von dem jedesmaligen Inhaber des Grundstücks aus diesem gezahlt. Die Urkunden bedienen sich der verschiedensten Ausdrücke, um die Dinglichkeit der Rente hervorzuheben. So besagt eine Urkunde a. 1393[2]): Wy bekennet, dat wy mit wyllen

---

[1]) Gobbers, Die Erbleihe und ihr Verhältnis zum Rentenkauf.

[2]) Abgedr. bei Kraut a. a. O. § 109 Nr. 4.

all unser erwen hebbet verkofft 2 mark ewiger Gulde erflike to besittene ut dem hove N. und hebden . . ." Diese Urkunde ist übrigens auch insofern interessant, als daraus hervorgeht, daß der Verkäufer der Rente an die Zustimmung der Erben gebunden war. Es ist dies einmal ein Zeichen für die Dinglichkeit der Rente, indem ihr dieselbe Bedeutung beigelegt wird wie dem Grundstücke selbst, zu dessen Veräußerung die Einwilligung der Erben notwendig war; es erhellt aber auch weiter daraus, daß offenbar die Zustimmung der Erben ihren Grund hat in der Anschauung, der Gläubiger erwerbe damit das Eigentum am Grundstück. In einer andern Urkunde a. 1350 [1]) heißt es: „Notum sit, quod L. B. pro suo wicbelde V marcarum den. annuatim, quas annuatim habuit in domo Hermanni C." In diesen wie in anderen Urkunden [2]) sind die Renten auf die verschiedensten Arten von Liegenschaften — Haus, Hof, Garten, Mühle usw. — gelegt und werden aus diesen gezahlt.

Infolge der festen Verbindung der Rente mit dem Grundstück kommt sogar der Brauch auf, sie selbst als eine Immobilie anzusehen, wie aus der Frankfurter Reformation II, 3 § 21 hervorgeht: „Mit den jährlichen Pensionen und Gülten, so auff Häusern und anderen liegenden Gütern erkaufft werden, dieweyl dieselben auch für unbeweglich liegend Gut geachtet, So soll es damit altermaßen, wie hier oben von andern liegenden Gütern statuiert worden, gehalten werden."

[1]) eod. § 109 Nr. 9.

[2]) vgl. Kraut a. a. O. § 109 Nr. 17 u. 28.

Die Rente tritt den verschiedenen Gegenden entsprechend unter mancherlei Bezeichnung auf, teilt diese Namen allerdings mehrfach mit dem Erbleihezins, ein äußerer Anhaltspunkt für den Zusammenhang beider Institute. So finden wir den Namen Ewiggeld; in Bayern und Österreich bediente man sich der Bezeichnung „Burgrecht“ für Erbleihezins und Rente. Häufig kommt auch der Name wicbelde und wortzins vor; der letztere geht treffend auf das Wesen der Rente, da wortzins so viel bedeutet wie Zins, der aus einem Wort (Hof) bezahlt wird. Daneben nennt man, insbesondere im Goslarer Recht, die Rente auch „huszins“. Gerade hier aber ist der Name auch für Erbzins im Gebrauch, weshalb man im einzelnen Falle genau zu prüfen hat, ob Rente oder Erbleihe gemeint ist. „Nymant mag gephenden vor den huszins, wen der, dez daz eygen ist (der Eigentümer bei der Erbleihe) adder sin gelt doruffe hette“[1]) (der Gläubiger beim Rentenkauf). Hier ist also „huszins“ in demselben Satze in beiden Bedeutungen gebraucht.

Der Name Rentenkauf, der sich allmählich eingebürgert hat, deckt das eigenartige Institut keineswegs. Allerdings werden die meisten Renten tatsächlich erkauft sein, indem das Kapital als pretium, für die res empta (die Rente) gegeben wurde. Aus der Häufigkeit gerade dieses Geschäfts bildete sich dann der Kollektivname.

Es findet sich aber auch die Konstituierung von Renten schenkungsweise. „Rentenschenkungen“, wenn wir sie so nennen wollen, kommen besonders häufig zugunsten der Klöster, Kirchen, Stifter vor, um damit für sein Seelenheil zu sorgen.

---

[1]) Kraut a. a. O. § 109 Nr. 10.

Man forderte auch wohl auf seiten des Rentenempfängers gewisse Gegendienste, Lesen von Seelenmessen, Unterhaltung eines ewigen Lichtes, so daß also das Licht, die Seelenmesse gleichsam als pretium aufzufassen ist.

Außerdem konnten Renten in Verbindung mit anderen Geschäften als Reallasten bestellt werden, und hier wurde die Begründung von Renten so beliebt, daß dieselbe in wirtschaftlicher Hinsicht die Bedeutung der modernen Hypothek erlangte. So werden Renten vom Grundeigentümer konstituiert, um diese einem Gläubiger zu verpfänden. Mit Renten werden die Kinder, die von der Erbfolge durch eine bestimmte Sukzessionsordnung ausgeschlossen sind, vom Vater abgefunden.[1]) Ebenso vertritt die Rente die Stelle der dos.[2]) Mündelgelder wurden in Renten angelegt, rückständiges Kaufgeld, ähnlich der heutigen Hypothekenbestellung, als Rente aufgelegt. Die außerordentliche Ausdehnung, welche der Rentenkauf in kürzester Zeit erlangte, ist der sicherste Beweis dafür, daß nicht nur ein dringendes Bedürfnis nach einer derartigen Kreditform bestand, sondern auch dafür, daß der Rentenkauf den verschiedensten Anforderungen des wirtschaftlichen Lebens nach jeder Richtung hin gerecht wurde. Der Siegeslauf des neuen Instituts konnte auch nicht gehemmt werden durch die Bestrebungen der Kirche, dasselbe dem kanonischen Zinsverbot zu unterstellen. Denn auf eine in diesem Sinne an den Papst

---

[1]) Lübisches Testament a. 1361 (bei Pauli): „Separatus existo a meis pueris primogenitis . . . qui in mea hereditate habent XXX Marc reditus . . . ad quos iis teneor C.C.C. . . .“

[2]) Urkunde a. 1291 (bei Pauli I S. 29): „Relicta Johannis B. et eius pueri assignaverunt H. de R. in hereditate C. Marcas arg. et XX Marcas arg. pro dote cum filia dicti Johannis sibi dandas.“

Martin V. gerichtete Anfrage der schlesischen Bischöfe vom Jahre 1420 fiel folgende Entscheidung:

„Ad huiusmodi ambiguitatis tollendum dubium . . . praefactos contractus licitos et juri communi conformes ac ipsorum censum venditores, ad illorum solutiones . . . obligari, auctoritate apostolica declaramus.“ [1])

§ 8.

Die Schicksale der Rente in der neueren Zeit.

Zwei Momente im Wesen des Rentenkaufs hauptsächlich waren es, die ihm seine außerordentliche Ausdehnung verschafft hatten: die Haftung für die Rente nur mit dem Grundstücke und seine ewige Dauer.

Ursprünglich war der Schuldner nicht mit seinem ganzen Vermögen, sondern nur mit dem Hause nebst den darin befindlichen Mobilien verpflichtet. Der Gläubiger konnte diese Mobilien pfänden, das Haus oder Grundstück sich durch ein besonderes Verfahren überweisen lassen, der Zugriff auf das übrige Vermögen aber war ihm verwehrt. Erlitt er einen Ausfall, so hatte er keine Nachforderung, wie er andererseits den Überschuß bei der Versteigerung herauszugeben nicht verpflichtet war.[2]) Brannte das Haus nieder, so konnte sich der Gläubiger nur an die Trümmer halten, mit dem Untergange des Grundstücks erlosch die Rente. Gab der Pflichtige das verpflichtete Objekt auf, so lag es im Interesse des Gläubigers, es sich anzueignen. Diese Haftung änderte sich all-

[1]) Cap. I Extravag. com. III, 5 (de emt. et vend.).

[2]) vgl. Gengler, Deutsches Privatrecht S. 288 Nr. 4 und 5; Stobbe, Handbuch des deutschen Privatrechts Bd. 2 S. 277 u. 278.

mählich. Bei Säumnis der Rentenzahlung wurde das Grundstück nicht mehr dem Gläubiger übereignet, sondern es wurde versteigert, der Gläubiger aus dem Erlöse befriedigt und der Überschuß dem Schuldner übergeben. Im weiteren Verlauf dieser Änderungen wird dann die Haftung für die bestellte Rente allmählich über das ursprünglich belastete Grundstück hinaus auch auf das übrige schuldnerische Vermögen ausgedehnt. Damit war der althergebrachte Grundsatz durchbrochen, daß aus einem Grundstück auch nur eine Rente bestellt werden könnte und der erste Schritt zur Annäherung an das Institut der modernen Hypothek getan.

Hand in Hand mit der veränderten Haftung geht die Beseitigung der Rente als „Ewiggeld". Ihrer Natur nach ist die Rente unablöslich für Gläubiger und Schuldner, sie dauert ewig. Denn sie hatte sich, den Bedürfnissen der Zeit Rechnung tragend, aus dem Gedanken heraus entwickelt, dem Kapitalisten eine dauernde gesicherte Einnahmequelle zu sein und dem Grundeigentümer eine rentable Bewirtschaftung seines Grund und Bodens für die Dauer zu gewähren. Neben diesen ewigen Renten entstehen im Laufe der Zeit auch solche, die nur für einen begrenzten Zeitabschnitt bestellt wurden, wie Wittum, Apanage und Leibzucht.

Aber aus wirtschaftlichen Gründen gestatten bereits im 13. Jahrhundert einige Rechte[1]) dem Rentenpflichtigen die Ablösung in der Form des Wiederkaufs.

[1]) So das Lübische Recht, um die nach einem großen Brande in großer Zahl aufgelegten Renten nach Möglichkeit wieder zu beseitigen, da sie in dieser Ausdehnung einer gesunden Entwicklung hinderlich waren. vgl. Lüb. R. II, 125 (bei Kraut a. a. O. § 109 Nr. 34): „Dor ene gemene nut to handes na dem groten brande (1276) wart dat recht ge-

Im Wege der Gewohnheit wurde dann in den folgenden Jahrhunderten fast allgemein die Ablösbarkeit der Rente seitens des Verpflichteten für zulässig erklärt.[1]) Den Grund für einen solchen Schritt boten die wirtschaftlichen Bedenken, die sich gegen die Belastung mit ewigen Renten geltend machten. Denn es ist ersichtlich, daß die Renten einem freien Aufschwunge des Verkehrs überall da im Wege standen, wo hinreichendes Kapital zur Ablösung vorhanden war.

Der Rentenkäufer, der durch diese Bestimmung eine gewisse Einbuße in seinen Rechtsbeziehungen zum Verkäufer erlitt, indem dieser besser und freier gestellt war, begann daher, auch seinerseits eine Kündigung sich vorzubehalten. Da jedoch ein solches Kündigungsrecht des Gläubigers einen weiteren Unterschied zwischen dem damals noch verbotenen zinsbaren hypothekarischen Darlehn und der Rente beseitigt hätte, da ferner der Staat ein wesentliches Interesse daran hatte, daß bei der weiten Verbreitung der Rente dem Grundbesitz nicht eigenmächtig seitens des Rentenkäufers die zur Bewirtschaftung benötigten und einmal hereingesteckten Kapitalien entzogen wurden, so sah sich neben den Stadtrechten[2]) auch die Reichsgesetzgebung veranlaßt, abwehrende

---

maaket, dhat al dat wikbelde gelt, dat vord mer to queme, man wederkopen mochte, jo um alse vele, alse id gekost wart."

[1]) Frankf. Reformation § 42: „Auch sollen Gülten anderst nicht als auf Ab- oder Wiederlösung verkauft werden."

[2]) Lüneburger Stadtrecht II, 7 (abgedr. bei Kraut a. a. O. § 109 Nr. 50): „Wer Rente kauft, der soll nicht die Macht haben, das ausgezahlte Kaufgeld wiederum abzumahnen, weil solches der Natur des Kaufes zuwider ist, sondern die Ablösung soll demjenigen, der die jährliche Rente ausgiebt, allein frey stehen."

Schritte zu tun, indem die Reichspolizeiordnung von 1577 [1]) generell bestimmte: „Und nachdem die Wiederkaufsgülten allenthalben in Landen gemein seyn, so soll die Loskündigung der Gültverschreibung auf Wiederkauf, wie Wiederkaufsrecht bey dem Verkaufer und nicht beym Kaufer stehen."

Aber nachdem bereits einige Jahre später der Reichs-Deputationsabschied [2]) das Kündigungsrecht dem Gläubiger für den Fall der mora des Verpflichteten gestattet hatte, bürgerte sich dieses mehr und mehr ein und wurde allmählich auch von der Gesetzgebung im vollen Umfange zugestanden.[3]) Damit war der Rente der Boden entzogen, da sie nunmehr fast zum zinsbaren hypothekarischen Darlehn herabgesunken war. Der Wegfall des kanonischen Zinsverbots und das damit für den Verkehr freigegebene zinsbare Darlehn hatten derartige Bestimmungen zur Folge.

Außerdem taten vor allem auch wirtschaftliche Erwägungen dem Rentenkauf Abbruch. Wie früher dargelegt, gehörte die Entstehung, und wenn wir so sagen sollen, die Blütezeit der Rente einer Periode an, wo die Arbeit als selbstständiger produktiver Faktor neben die bis dahin ausschließlich maßgebende Naturalwirtschaft trat, wo sich aber erst Keime einer Verwertung von Kapital zeigen. Mit dem Ende des Mittelalters vollzieht sich der Übergang zur Geldwirtschaft: das Geld als das allein gewünschte Zahlungsmittel wird Produktionselement, indem die Kapitalien als solche der Spekulation und der damit bezweckten Vermögensvergrößerung

[1]) Tit. 17 § 9.

[2]) R.D.A. v. J. 1600 § 35.

[3]) Zür. G.B. § 774; Preuß. Landr. I, 11 §§ 329, 330.

dienen müssen. Es ist daher natürlich, daß man das zinsbare Darlehn, sei es mit, sei es ohne Hypothek, als das bequemere und diesen Zwecken der Geldwirtschaft angepaßtere Mittel der etwas schwerfälligen und darum nicht mehr zeitgemäßen Rente vorzog.

Unterstützt wurde diese Bewegung gegen die Rente durch die Ende des Mittelalters eindringende Sucht, die bewährten deutschen Elemente aus dem Recht zu entfernen und sich nach Möglichkeit an römische, dem deutschen Leben fremde Rechtsbegriffe zu halten. Trotzdem hat sich der Rentenkauf als geltendes Rechtsinstitut noch in einzelnen Gegenden Deutschlands (so in München und Hamburg) erhalten.

§ 9.

Die Ablösungsgesetzgebung in Deutschland.

Die Reallasten in ihrer ganzen Mannigfaltigkeit haben sich zum großen Teil aus gutsherrlichen und bäuerlichen Verhältnissen heraus entwickelt und unter dem Schutze eigentümlicher sozialpolitischer Momente ein Anwendungsgebiet erhalten, das sich auf den gesamten Grund und Boden Deutschlands erstreckte.

Aber diese ausgedehnte Belastung gerade des ländlichen Grundbesitzes war es, die in der neueren Zeit die Reallasten unbeliebt machte und zu ihrer Aufhebung drängte. Denn bei den gänzlich veränderten sozialpolitischen und wirtschaftlichen Verhältnissen unserer Zeit, bei dem jetzt zur Geltung gekommenen Begriffe der persönlichen Freiheit, war nicht nur die persönliche Befreiung der Landbewohner, sondern

auch die dingliche Entlastung ihrer Güter ein unabweisliches Gebot.

Die tieferen Gründe für diese durchgreifenden Veränderungen lagen in der modernen und durchaus berechtigten Anschauung, daß alle Bewohner eines Staates gleiches Recht haben. Zugleich erkannte man, daß die unverhältnismäßigen Belastungen des Grundbesitzes einer rationellen Bewirtschaftung äußerst hinderlich waren.

In dieser Hinsicht sind schon verschiedene Bestimmungen früherer Gesetze von Interesse. So wurde bereits im Jahre 1433 die Hörigkeit in Braunschweig dadurch beschränkt, daß die Rechte der Leibherren gemindert und die Vorteile, welche die Hörigkeit an sich ihnen gewährte, aufgehoben wurden. So gab es ferner schon in älterer Zeit Ablösungsgesetze, wie z. B. der Bamberger Zehntvertrag von 1525. Insbesondere stand auch der kirchliche Zehnt der kulturellen Entwicklung seit der Kirchentrennung im 16. Jahrhundert hinderlich im Wege, weshalb sich Friedrich der Große genötigt sah, zunächst die evangelischen Eingepfarrten Schlesiens von der Pflicht, an die Katholiken den Zehnt abzuführen, zu entbinden und alsbald ein gleiches Recht auch den Katholiken gegenüber den Protestanten Schlesiens einzuräumen.[1])

Aus all diesen Bestrebungen ist ersichtlich, daß schon zu Beginn der Neuzeit die unbeschränkte Belastung der Landbewohner und ihrer Güter mit Fronen und Gefällen aller Art nicht unbedenklich erschien.

Aber so lobenswert diese Bestrebungen waren, sie kamen nicht über den Rahmen eines bescheidenen Versuches hinaus.

---

[1]) Kabinettsordres vom 3. 3. 1758 und 30. 9. 1769.

Erst die gegen Ende des 18. Jahrhunderts sich kundgebende Richtung, welche für die Aufhebung der Leibeigenschaft eintrat, ist das erste „allgemeine“ Zeichen für den Beginn großer Umwälzungen. Fast sämtliche Kulturstaaten richteten auf die Beseitigung der persönlichen Abhängigkeit ihr Augenmerk. So beseitigte Dänemark die Leibeigenschaft bereits durch Verordnung vom 21. Februar 1702; Preußen 1794 durch das allgem. Landrecht und Österreich im Jahre 1784 durch Joseph II., der gleichzeitig eine Befreiung des Bauernstandes von den drückendsten Lasten anstrebte und durchführte. Einen mächtigen Anstoß zur Weiterentwicklung dieser allgemeinen Reformbestrebungen gab die französische Revolution, indem auf Grund der von der Nationalversammlung in der Nacht vom 4. August 1789 gefaßten Beschlüsse die nur im Feudalrecht wurzelnden Lasten ohne Entschädigung aufgehoben wurden, während man für andere, die auf einer Verleihung beruhten und privatrechtlichen Ursprungs waren, die Ablösung anordnete.

Anschließend an dieses rücksichtslose Vorgehen der französischen Gesetzgebung ist dann in Deutschland im Wege der Partikulargesetzgebung, da die in den Grundrechten[1]) aufgestellten allgemeinen Normen keine Geltung erlangt haben,

---

[1]) Grundrechte des deutschen Volkes vom 27. Dezember 1848. § 34: Jeder Untertänigkeits- und Hörigkeitsverband hört für immer auf. § 35: Ohne Entschädigung sind aufgehoben: 1. die Patrimonialgerichtsbarkeit. die grundherrliche Polizei, sowie die aus diesen Rechten fließenden Befugnisse, Exemtionen und Abgaben, 2. die aus dem guts- und schutzherrlichen Verbande entspringenden persönlichen Abgaben und Leistungen. § 36: Alle auf Grund und Boden haftenden Abgaben, insbesondere die Zehnten sind ablösbar.

die Ablösung der zahlreichen dinglichen Lasten meistens indes in weniger schroffen Formen erfolgt, und zwar durch das ganze 19. Jahrhundert.

Das gemeinsame Ziel aller Staaten, die sich daran beteiligten, war:

„Gegenüber dem früher belasteten ein freies und selbständiges Grundeigentum zu verschaffen und damit die Möglichkeit und den Ansporn zur intensiveren Bodenausnutzung. Diese Umbildung war nur möglich durch rücksichtsloses Eingreifen in die geschichtlich gegebenen Privatrechtsverhältnisse, doch hat dasselbe in der Notwendigkeit für das Allgemeine und in dem schließlichen Nutzen für alle Beteiligten seine Entschuldigung.“[1])

Die Wege, welche die einzelnen Staaten einschlugen, um dieses Ziel allmählich zu erreichen, waren naturgemäß entsprechend den tatsächlichen Verhältnissen und dem praktischen Bedürfnis im einzelnen sehr verschieden und können im Rahmen dieser Abhandlung nicht eingehend erörtert werden. Im großen und ganzen aber zeigen sie, weil demselben Grundgedanken entspringend, dieselben charakteristischen Merkmale und gleiche Prinzipien. Insoweit muß auch im folgenden näher darauf eingegangen werden.

a) Die erste und notwendigste Folge der ganzen Bewegung war naturgemäß die Aufhebung oder Ablösung der auf der alten Frönerwirtschaft beruhenden Dienste und Abgaben, die man als unvereinbar mit der persönlichen Freiheit des einzelnen betrachtete und deren Neubegründung verboten wurde. Einem gleichen Schicksale mußten auch diejenigen

[1]) Dernburg, Lehrbuch des preuß. Privatrechts Bd. 1 S. 492.

Grundlasten verfallen, die, aus den überlebten und unzeitgemäßen guts-, grund- und gerichtsherrlichen Verhältnissen hervorgegangen, für die Berechtigten von geringem Nutzen, für die Verpflichteten aber sehr lästig waren.[1])

[1]) In Preußen ergingen in dieser Hinsicht bereits die Gesetze vom 11. 3. 1811 und 25. 9. 1820. Durchgreifender und verallgemeinernd bestimmte aber erst Art. 42 der Verfassungsurkunde für den preußischen Staat vom 31. 1. 1850 folgendes:

Die Teilbarkeit des Grundeigentums und die Ablösbarkeit der Reallasten wird gewährleistet.

Aufgehoben ohne Entschädigung sind:

1. Die Gerichtsherrlichkeit, die gutsherrliche Polizei und die obrigkeitliche Gewalt, sowie die gewissen Grundstücken zustehenden Hoheitsrechte und Privilegien.

2. Die aus diesen Befugnissen . . . herstammenden Verpflichtungen.

In Gemäßheit des letzten Absatzes dieses Art.: „Die weitere Ausführung dieser Bestimmungen bleibt besonderen Gesetzen vorbehalten" hat dann die Ablösungsordnung vom 2. 3. 1850 alle auf publizistischem Grunde beruhenden Abgaben, ferner Dienste zum persönlichen Bedürfnisse der Gutsherrschaft, Tag- und Hofwachtdienste, endlich die Laudemialgebühren aufgehoben.

In Bayern wurden in ähnlicher Weise, nachdem durch „Edikt vom 26. 5. 1818 über die gutsherrlichen Rechte und die gutsherrliche Gerichtsbarkeit" die Ablösbarkeit aller aus grundherrlichen Verträgen herrührenden Reallasten allgemein ausgesprochen war, durch Gesetz vom 4. 6. 1848 alle Naturalfrondienste ohne Entschädigung für aufgehoben erklärt.

Sachsen hat gleichfalls durch Gesetze vom 17. 3. 1832 und 15. 5. 1851 alle auf Grundstücke gelegten Gefälle und Dienste, mit Ausnahme fester Realgeldrenten, aufgehoben oder für ablösbar erklärt.

Württemberg: Die Gesetze vom 18. 11. 1817, vom 28. 10. 1836 und vom 29. 10. 1836 heben die aus der Leibeigenschaft entspringenden Reallasten teils auf, teils unterwerfen sie sie der Ablösung.

b) Waren sich die Gesetzgebungen der Einzelstaaten in der rücksichtslosen und gründlichen Beseitigung dieser Reallasten im allgemeinen einig, so verfolgten sie auch fast gleiche Grundsätze bzgl. der großen Zahl der noch übrigen beständigen Reallasten. Fast durchgängig wurden diese auf einseitigen Antrag für ablösbar erklärt, und zwar gegen Entschädigung in Kapital oder in einer amortisierbaren Geldrente. Daß die Festsetzung der Entschädigungssumme bei der außerordentlichen Mannigfaltigkeit, bei der Verschiedenheit des Inhalts äußerst schwierig war, daß dabei gegenüber den Berechtigten große Härten zutage treten mußten, hat die sämtlichen Gesetzgebungen nicht veranlassen können, von dem allerseits aufgestellten Grundsatze: „Die übrigen Reallasten, soweit sie beständige sind, bleiben zwar gültig, sind aber ablösbar“ abzugehen.

c) Eine andere Frage endlich, die sich bei der Betrachtung der Ablösungsgesetzgebung aufdrängt, ist die, ob mit dem Untergange der für ablösbar erklärten Reallasten das Institut endgültig aus der Welt geschafft sein soll, oder ob und inwieweit eine Neubestellung auch in Zukunft noch möglich ist.[1])

In Baden wurde der Grundgedanke für die Ablösung in Art. 11 der bad. Verfassungsurkunde vom 22. 8. 1818 niedergelegt. Anlehnend hieran erklärte zunächst das Ablösungsgesetz vom 5. 10. 1820 alle Herrenfronen für ablösbar und sodann weitergehend das Gesetz über die Aufhebung der Herrenfronen vom 28. 12. 1831 für aufgehoben.

Ein gleiches Vorgehen finden wir in Hessen, Braunschweig, Oldenburg, Weimar und einigen Kleinstaaten.

[1]) bzgl. des Standpunktes des B.G.B. vgl. unten § 11.

Es bedarf wohl kaum der Erwähnung, daß, nachdem alle mit Abhängigkeitsverhältnissen verbundenen Lasten ganz allgemein verboten waren, auch von einer Neubegründung dieser Lasten keine Rede mehr sein kann, wie dies seitens der Gesetzgebungen auch vielfach hervorgehoben ist.[1]) Im übrigen aber ist die Stiftung neuer Grundlasten noch möglich, und zwar in dem Rahmen, den die einzelnen Gesetze geschaffen haben.

Besonders beschränkt ist die Neubegründung[2]) durch die preußische Gesetzgebung vom 2. März 1750, wonach nur noch feste Geldrenten mit einem beiderseitigen Kündigungsrechte als beständige Lasten einem Grundstücke aufgelegt werden können. In ähnlicher Weise gestatten die sächsischen Gesetze vom 17. März 1832, 21. Juli 1846 und 15. Mai 1851, daß Geldgefälle als Reallasten zwar in Zukunft noch bestellt werden können, ohne daß aber die Ablösung für die Zukunft untersagt werden kann.

Erheblich weiter geht die bayerische Gesetzgebung. Diese verbietet nur Fronen, Mortuarium, Handlohn und Zehnt, läßt dagegen die Neubegründung anderer als der bezeichneten Reallasten zu, wenn diese auch für einseitig ablösbar erklärt werden.

Alle diese Staaten, denen sich die meisten anderen anreihen, gingen demnach davon aus, daß gewisse Reallastformen der modernen Anschauungsweise widersprächen, daß aber im übrigen nur die „ewige“ Dauer der Grundlasten einer gesunden und gedeihlichen Wirtschaftsentwicklung im Wege stehe. Einen entgegengesetzten Standpunkt vertritt

[1]) Württemb. Ges. vom 4. 7. 1809; 17. 6. 1849; 28. 10. 1836.

[2]) bzgl. der Rentengütergesetzgebung s. § 10.

in dieser Beziehung die badische Gesetzgebung. Das radikale Vorgehen der französischen Revolution und eine daraus resultierende Gesetzgebung[1]) hat auch in Baden die Regelung der Reallasten wesentlich zu beeinflussen vermocht, wenn man auch hier nicht ganz so scharf vorging wie in Frankreich. Bereits an anderer[2]) Stelle ist erwähnt, daß die Herrenfronen ohne Entschädigung aufgehoben wurden. Für die anderen dadurch nicht betroffenen Reallasten bestimmt Art. 710 des badischen Landrechts: „Das Gesetz gibt und erkennt keine andere als Zehenden, Gülten und Zinsen." Diese Vorschrift hat indes für die Zehnten keine Bedeutung mehr, da der Blut- und Neubruchzehnt — die bei weitem häufigsten — aufgehoben, für die übrigen Zehnten aber die Ablösung angeordnet wurde und auch tatsächlich durchgeführt ist.[3]) Demnach kämen nur noch die Bestimmungen über Erbgülten und Erbzinsen in Betracht.[4]) Wie die anderen Staaten so unterwarf auch Baden sie der Ablösung,[5]) verbot aber auch gleichzeitig durch ausdrückliche gesetzliche Vorschrift ihre Neubegründung. Denn in S. 710 fb heißt es: „Neue Gülten und Zinsen können anders nicht, als in der Form von Erbrenten nach Satz 530 bestellt werden. Die alten dauern fort, soweit sie durch gültige Rechtstitel oder verjährten Besitz gedeckt sind." Es können also Gülten und Zinsen zwar als Kaufpreis für ein Grundstück entrichtet werden, aber durch ein derartiges Geschäft wird nur der

[1]) vgl. code civ. art. 530.

[2]) vgl. oben S. 39 und 40 Anm.

[3]) Gesetze vom 24. 12. 1831 und 15. 11. 1833.

[4]) Bad. Landrecht S. 710 fa—710 fm.

[5]) Gesetz vom 5. 10. 1820.

Käufer verpflichtet. Das Grundstück bleibt hiervon unberührt, es sei denn, daß außerdem noch eine Hypothek bestellt wäre. Aus dem Vorstehenden ergibt sich, daß in Baden die landesgesetzliche Regelung der Reallasten eine praktische Bedeutung nur noch hat für die alten, bis jetzt nicht abgelösten Lasten.

§ 10.

Die preußischen Rentengutsgesetze.

Um die Mitte des vorigen Jahrhunderts war die Ablösungsgesetzgebung fast völlig zum Abschluß gebracht. Die Reallast schien aus dem Rechtsleben verschwinden zu sollen, da der alte Bestand zum größten Teile beseitigt, zur Konstituierung neuer Grundlasten aber um deswillen kein Ansporn gegeben war, weil die strengen gesetzlichen Vorschriften meistens nur eine beschränkte Anzahl und auch diese unter erschwerenden Bedingungen zuließen, und weil andererseits genügend Kapital vorhanden war, um das Kreditbedürfnis der Landwirtschaft mittelst der kündbaren Darlehenshypothek zu befriedigen.

Ersteres galt insbesondere von der bis dahin für die Entwiklung der Landwirtschaft hochbedeutsamen Rente, deren Fortbestehen gerade in Preußen durch Art. 91 des Gesetzes vom 2. März 1850 in Frage gestellt war. Diese Bestimmung lautet: „Mit Ausnahme fester Geldrenten dürfen Lasten, welche nach dem gegenwärtigen Gesetze ablösbar sind, einem Grundstück von jetzt ab nicht aufgelegt werden. Neu aufgelegte feste Geldrenten ist der Verpflichtete nach vorgängiger sechsmonatlicher Kündigung mit dem zwanzigfachen Betrage

abzulösen berechtigt, soweit nicht vertragsmäßig ein anderes bestimmt wird. Es kann jedoch auch vertragsmäßig die Kündigung nur während eines Zeitraumes, welcher 30 Jahre nicht übersteigen darf, ausgeschlossen und ein höherer Ablösungsbetrag als das 25fache der Rente nicht stipuliert werden."

Wenn diese Bestimmung die Rente an und für sich bestehen ließ, so konnte doch infolge des Wegfalles der Unkündbarkeit, der ewigen Dauer, ihr Anwendungsgebiet für die Zukunft nur ein sehr beschränktes sein, und war es auch in Wirklichkeit. Der Zweck dieses Gesetzes, die Freiheit des Grundeigentums durch die Möglichkeit der jederzeitigen Abstoßung lästiger Renten zu gewährleisten und zu erhalten, wurde durch die erwähnte Bestimmung nun allerdings erreicht. Aber die Entwicklung der Landwirtschaft in den folgenden Jahrzehnten liefert den Beweis, daß der Wegfall der ewigen Renten ihr nicht zum Vorteil diente, und daß solche Renten nicht, wie man früher angenommen hatte, nur eine unerträgliche Last waren, sondern daß sie vielfach eine segensreiche, den Bedürfnissen der Landwirtschaft entgegenkommende Wirkung äußerten. Das zeigte bald sowohl der sich von nun an in anderen Formen bewegende Erwerb von Grundeigentum, als auch die Art der Beschaffung des nötigen Betriebskapitals. Der Ankauf der Grundstücke vollzog sich entweder gegen Barzahlung oder durch Aufnahme einer Hypothek. Das letztere wurde zur Regel, da den Käufern der Grundstücke durchweg nicht genug Mittel zur Bezahlung des Übernahmepreises zu Gebote standen. Ebenso verschaffte man sich das Betriebskapital, das zu einer intensiveren Bodenausnutzung nun einmal erforderlich war, nicht wie vielfach früher im Wege des Rentenkaufs, sondern auf dem der Hypothek.

Man könnte sagen, daß es ganz gleich sei, ob der Grundeigentümer die Jahresleistungen in Zinsen oder in Rente zahlt, da beide an einem bestimmten Zeitpunkte, unabhängig von guten oder schlechten wirtschaftlichen Erträgnissen, zu leisten sind. Bei oberflächlicher Betrachtung der beiden Institute kann man allerdings zu einem solchen Resultat kommen; bei näherer Untersuchung sind die Unterschiede in wirtschaftlich-praktischer Hinsicht bedeutend. Die Zinsen werden von Kapital für Kapital gegeben, so daß es dem Hypothekengläubiger an sich einerlei ist, ob das geliehene Geld zur Bewirtschaftung benutzt wird oder nicht. Die Hypothek ist ein Geldgeschäft und die Radizierung der Forderung auf das Grundstück geschieht lediglich zur größeren Sicherheit des Gläubigers. Ganz anders ist es bei der Rente. Hier steht das Grundstück selbst im Mittelpunkt des Geschäfts, zu seinem Nutzen ist das Kapital hingegeben, aus ihm selbst müssen auch die Zinsen des Kapitals (eben die Rente) herausgewirtschaftet werden. Und wenn auch in der neueren Zeit an die Stelle der Naturalprodukte des Grundstücks eine entsprechende Geldsumme als Inhalt der Rente getreten ist und sich insofern die Rente dem Hypothekenzins genähert hat, so ist dadurch doch der prinzipielle, auf dem verschiedenen Ausgangspunkte beruhende Unterschied nicht verloren gegangen. Praktisch tritt er besonders darin hervor, daß die Rente, ebenso wie der Boden selbst, eine ruhige und gleichmäßige Natur hat, während die Zinsen in fortwährender Veränderung und Wandlung begriffen sind je nach der Schwankung der Kapitalwerte.

Bei dieser Natur der Rente und dem Verhältnis zwischen Rente und Zinsen ist wohl die große Bedeutung verständlich,

welche der im Mittelalter geschaffenen „ewigen Rente“ beizumessen ist, die dem Übernehmer des Grundstücks eine zwar ewige, aber der Natur und den Kräften des Bodens angepaßte gleichmäßige Last auflegte und es so auch dem wirtschaftlich Schwachen ermöglichte, ein Grundstück mit Aussicht auf Erfolg zu Eigentum zu erwerben.

Gerade für die wirtschaftlich schwache Klasse der Bevölkerung enthielt daher die Beseitigung der ewigen Renten eine große Härte, da ihnen die einzige sichere Möglichkeit des Grunderwerbes wenn nicht verschlossen, so doch beträchtlich erschwert war.

Von besonders einschneidenden Folgen war die Einführung des erwähnten Art. 91 für den deutschen Osten. Hier hatte die Ausdehnung großer Landgüter die Entwicklung eines gesunden ländlichen Mittelstandes gehemmt, der Wegfall der ewigen Rente aber die Ansiedelung von kleinen Bauern und Landarbeitern fast zur Unmöglichkeit gemacht. Die Folge war, daß die Abwanderungen aus den östlichen in die westlichen Provinzen sich in erschreckender Weise zu mehren begannen und den Ackerbaudistrikten ihre Arbeiter mehr und mehr entzogen wurden. Und gerade in den östlichen Provinzen erschien die Schaffung eines seßhaften Mittelstandes als eine erhöhte Notwendigkeit, da die von der deutschen Bevölkerung aufgegebenen Güter vielfach in polnische Hände übergingen und so die Gefahr der Polonisierung dieser Provinzen nahe lag.

Sowohl vom nationalen, wie auch vom sozialpolitischen Standpunkt betrachtete es daher der Staat als seine Pflicht, der minderbegüterten deutschen Bevölkerung die Ansiedelung und erfolgreiche Bewirtschaftung der Güter zu erleichtern

und dabei zugleich auf eine feste, dauernde Verbindung des Ansiedlers mit dem Boden sein Augenmerk zu richten. Diese Aufgabe in zweckmäßiger und Erfolg versprechender Weise zu lösen, fand sich nur ein Mittel, nämlich der ländlichen Arbeiterbevölkerung und den Kolonisten die Aussicht auf den Erwerb von Grundeigentum unter leichten und der Natur der Verhältnisse entsprechenden Bedingungen zu geben. Als einzige Rechtsform, welche alle die Bedingungen zu erfüllen vermochte, erkannte man die ewige Rente. Demgemäß wurde auf gesetzlichem Wege die Möglichkeit geschaffen, daß ein Ansiedler ein Gut zu Eigentum erwerben konnte gegen Übernahme einer festen Rente in Geld oder Körnern, „deren Ablösbarkeit von der Zustimmung beider Teile abhängig gemacht wird.“[1])

So kam man, durch die Verhältnisse gezwungen, nach fast einem halben Jahrhundert wieder auf das alte Institut der unablösbaren Rente zurück und erkannte die natürlichen Vorteile derselben an.[2])

Das erste Gesetz, dem dieser Gedanke zugrunde lag, war das Gesetz zur Beförderung deutscher Ansiedelungen in Westpreußen und Posen vom 26. April 1886, durch welches der Staatsregierung ein Fonds von 100 Millionen Mark zur Verfügung gestellt wurde zur Stärkung des deutschen Elementes in den Provinzen Westpreußen und Posen gegen polonisierende Bestrebungen durch Ansiedelung von Bauern und Arbeitern.

[1]) vgl. §§ 2 u. 3 des Ges. vom 26. 4. 1886.

[2]) Miquel im Herrenhause 1886: „Ich freue mich, daß man das durch das römische Recht und die römischen Juristen in unser ganzes soziales Leben künstlich trotz langen Widerstrebens der deutschen Nation hineingezwungene System der reinen Geldwirtschaft endlich verläßt und begreift, daß die Landwirtschaft keine Kaufpreise zu zahlen vermag, sondern nur Teile ihres Erträgnisses allein hergeben kann.“

Wie sehr man mit der Einführung der Rentengüter einem allgemeinen Bedürfnis entgegengekommen war, beweist der Umstand, daß, obwohl der Erwerb gegen Barzahlung natürlich nicht beschränkt war, 95 % aller Ansiedelungen gegen Rente geschah.[1])

Die günstigen Erfahrungen, die man mit diesem ersten Gesetze gemacht hatte, veranlaßten die gesetzgeberischen Faktoren, das erneuerte Rechtsinstitut, das nur in einem verhältnismäßig kleinen Teil der Monarchie in Geltung war, auch den übrigen Provinzen zugänglich zu machen. Dies geschah durch Gesetz vom 27. Juni 1890.[2]) Auch hier waren es wirtschaftliche und sozialpolitische Gründe, die zu einer Wiederaufnahme einer Kreditform führten, die wenige Jahrzehnte zuvor als lästig und kulturschädlich empfunden war. Zweierlei Gründe sind insbesondere hervorzuheben:

1. den bäuerlichen Mittelstand zu vermehren und zu heben, und zwar durch die Hinwirkung auf die Entstehung von Gütern mittleren oder kleinen Umfanges, die dann gegen Rente oder Barzahlung vergeben werden sollten;

2. den großen Gütern die Möglichkeit zu geben, durch kleine Absplisse gegen Rentenzahlung sich einen tüchtigen, mit der Scholle eng verbundenen Arbeiterstand zu erziehen und zu erhalten.

Wenn auch das Gesetz zunächst an die Schaffung mittlerer und kleinerer Güter dachte, so stand natürlich nichts im Wege, auch größere Güter gegen Rente zu erwerben. Aber trotz seiner allgemeinen Fassung würde das Gesetz nur

---

[1]) Dernburg, Bürgerl. Recht Bd. 3 S. 591.

[2]) Gesetz über die Rentengüter.

eine beschränkte Anwendung gefunden haben, wenn nicht gegenüber dem Gesetze von 1886 eine neue wichtige Bestimmung eingeführt wäre. Es eigneten sich nämlich vorzugsweise große, überlastete und daher dem Ruine verfallene Güter zur Aufteilung gegen Rente; die Schattenseite einer Teilung aber war, daß die Hypothek von der Teilung an auf jedem Rentengut ganz lastete, wodurch natürlich eine Bewirtschaftung unmöglich gemacht wurde. Auf Anregung Dernburgs wurde daher der Abs. 4 § 1 eingefügt, der bestimmte: „Das Rentengut muß frei von Hypotheken und Grundschulden des Grundstücks, von dem es abgetrennt wird, begründet werden.“ [1]) Zur Erleichterung des schuldenfreien Erwerbs von abgetrennten Rentengütern wurden die Generalkommissionen gemäß Abs. 5 in die Lage versetzt, auch bei Abveräußerung größerer Trennstücke ein Unschädlichkeitsattest zu erteilen, so daß die Rente zur Befriedigung des Gläubigers verwandt wird.[2])

Einen weiteren Fortschritt auf diesem Gebiete zeigen die Gesetze vom 7. Juli 1891 und 8. Juli 1896, die zugleich den Beweis liefern, daß sich das Institut der Rente fortdauernd der größten Beachtung und Wertschätzung seitens des Staates erfreut.

Das erstgenannte Gesetz hat den Begründungsakt der Rentengüter sehr erleichtert, indem die Generalkommissionen den Erwerb gegen die mäßige Gebühr von 12 Mk. in die Hand nehmen können und bei diesem Verfahren wegen Weg-

---

[1]) Diese Bestimmungen (Abs. 4 und 5) konnten im Gesetz von 1886 fehlen, da dort der Staat die Vermittlung selbst in die Hand genommen hat.

[2]) vgl. Abs. 5 und Gesetz vom 3. 3. 1850 betr. den erleichterten Abverkauf kleiner Grundstücke.

falls der Auflassung auch ein Auflassungsstempel nicht zu entrichten ist.

Das letztgenannte Gesetz will durch Anwendung der Grundsätze des westfälischen Anerbenrechts auf Rentengüter überhaupt in zielbewußter Weise eine Zersplitterung und den dadurch bedingten Ruin der Rentengüter verhindern.

§ 11.

Der Einfluß des Bürgerlichen Gesetzbuches.

Wohl kein anderes Institut des Rechtes ist so innig mit der wirtschaftlichen und kulturellen Entwicklung unseres Volkes verbunden, kein anderes hat wohl auch im Laufe der Geschichte eine so verschiedene Beurteilung erfahren müssen, wie die Reallast. Aber bei allen Veränderungen der Zeitverhältnisse, bei allen Wandlungen der Anschauung war sie doch so lebensfähig geblieben, daß sie bei der großen Kodifikation des deutschen bürgerlichen Rechtes nicht mit Schweigen übergangen werden konnte. Es ist daher an dieser Stelle noch zu erörtern, wie sich das Bürgerliche Gesetzbuch zu dem Ergebnis der bisherigen Entwicklung stellt.

Bei der umfangreichen und verschiedenartigen Betätigung, welche die Landesgesetzgebungen auf diesem Gebiete seither entwickelt hatten, war es naturgemäß für den Gesetzgeber keine leichte Aufgabe, hier den wirtschaftlichen Verhältnissen entsprechend den richtigen und zweckmäßigsten Weg einzuschlagen. Einig waren sich die in Betracht kommenden Faktoren im allgemeinen darin, daß die Reallast ein durchaus lebensfähiges, wenn auch dem modernen Leben fremdes Institut sei und daher zu berücksichtigen sei.

Nach mannigfachen Erwägungen, die sich insbesondere auf tunlichste Schonung der in den einzelnen Ländern verschiedenen volkswirtschaftlichen Interessen bezogen, entschlossen sich die gesetzgebenden Faktoren, nur die landesrechtlich anerkannten bezw. nicht ausgeschlossenen Reallasten im allgemeinen zu regeln, im übrigen aber Begründung und Ablösung der Landesgesetzgebung zu überlassen. Die Motive fassen die Stellungnahme des Gesetzes dahin zusammen, daß im Ergebnis der bisherige Zustand aufrechterhalten bleibe.

Es kann nach geschehener Regelung nicht unsere Aufgabe sein, im einzelnen auf ihren Wert oder Unwert einzugehen, das in landwirtschaftlichen Kreisen hervorgetretene Bedürfnis nach Wiederzulassung von Reallasten in Form von festen Geldrenten scheint durch Einführung der Kreditrentenschuld befriedigt zu sein[1]) — vielmehr müssen wir uns darauf beschränken, den positven Stand der Entwicklung, wie er durch das Bürgerliche Gesetzbuch und die Ausführungsgesetze gegeben ist, festzustellen.

In dieser Beziehung bestimmt zunächst Art. 113 des E.G. zum B.G.B.: „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften . . . über Ablösung, Umwandlung oder Einschränkung von Dienstbarkeiten und Reallasten.“ Ohne irgend eine Einschränkung ist also die gesamte landesrechtlich bislang getätigte Ablösungsgesetzgebung, mag sie die tatsächliche Ablösung lästiger Grundlasten oder deren Umwandlung in Geldgefälle betreffen, aufrechterhalten. Die Landesgesetzgebung ist daher in der Lage, für die Folgezeit ihre eigenen Bestimmungen zugunsten oder zu ungunsten der Reallasten abzuändern und

---

[1]) Näheres darüber s. unten § 17 S. 91.

damit den materiellen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches den Boden zu entziehen.[1])

Einen weitergehenden Vorbehalt machte Art. 115 E.G. zum B.G.B.: „Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften, welche die Belastung eines Grundstücks mit gewissen Grunddienstbarkeiten . . . oder mit Reallasten untersagen oder beschränken." Das in diesem Artikel dem Landesrechte zugestandene Vorrecht hat eine außerordentliche Tragweite, wenn es auch insofern eine Einschränkung erleidet, als nach der durch Art. 113 aufrechterhaltenen Befugnis ein großer Teil der Reallasten als kulturschädlich für ablösbar erklärt und bereits abgelöst ist. Vor allem aber folgt aus dieser Bestimmung, daß Reallasten nur dann begründet werden und fortbestehen können, wenn die Landesgesetzgebung sie duldet, trotzdem das Bürgerliche Gesetzbuch, wie wir später sehen werden, die Neubegründung von Reallasten jeden Inhalts zugelassen hat. Und auch hier kann die Landesgesetzgebung nachträglich zu ungunsten der von ihr geduldeten Reallasten vermöge des Vorbehalts aus Art. 113 abändernd eingreifen, indem sie die neubegründeten wieder der Ablösbarkeit unterwirft.

Auch die durch die preußischen Rentengutsgesetze begründeten Reallasten bleiben vom Bürgerlichen Gesetzbuch unberührt.[2]) Der hierauf bezügliche Artikel spricht es zwar nicht ausdrücklich aus, bezieht sich aber dennoch auch auf die preußischen Gesetze über die Ansiedlungen in Posen und Westpreußen, soweit es sich um Rentengüter handelt.[3])

---

[1]) Ausnahme: Art. 116 E.G. zum B.G.B.

[2]) Art. 62 E.G. zum B.G.B.

[3]) vgl. Prot. S. 3096.

Die einzelnen Ausführungsgesetze zum Bürgerlichen Gesetzbuch haben auf dem Gebiete des ihnen vorbehaltenen Rechtes nur wenige neue Normen aufgestellt, und es kann daher im allgemeinen auf das früher Gesagte verwiesen werden. — In Preußen dehnt Art. 39 des A.G. zum B.G.B. jene früher gegebenen Bestimmungen mit einigen Änderungen der Fassung auf den linksrheinischen Teil der Rheinprovinz, wo bisher die Gründung von Reallasten ausgeschlossen war, und auf Lauenburg und Helgoland aus. Sachlich abweichende Vorschriften finden sich indeß nicht.

Bayern [1]) schließt persönliche Dienstleistungen als Gegenstand von Reallasten sowie solche aus, die nach den Umständen, insbesondere nach den Erträgnissen wechseln. Art. 85 A.G. zum B.G.B.: „Als Reallast kann außer dem Rechte auf Leistungen, die zu einer Leibrente, insbesondere zu einem Leibgedinge gehören, nur das Recht auf die regelmäßig wiederkehrende Leistung von fest bestimmten Mengen von Bodenerzeugnissen bestellt werden. Bei der Bestellung einer Reallast solcher Art muß der Geldbetrag bestimmt werden, durch dessen Zahlung der Eigentümer die Reallast ablösen kann.“ Da aber im Abs. 3 desselben Artikels die Ablösung nach den für die Rentenschuld geltenden Vorschriften geregelt ist, so besteht zwischen den neu zu bestellenden Reallasten des preußischen und bayrischen Rechts ein großer Unterschied insofern, als die Ablösung im preußischen Recht auf einseitigen Antrag beider Parteien, im bayrischen Recht dagegen, von einer Ausnahme abgesehen, nur auf Antrag des Eigentümers des belasteten Grundstücks geschehen kann, wodurch ein größeres Anwendungsgebiet gesichert sein dürfte.

[1]) Oertmann, Bayerisches Landesprivatrecht S. 488 III ff.

Sachsen hat keine neuen Bestimmungen erlassen.

Auch Baden hat im großen und ganzen seine ablehnende Haltung gegenüber der Neubegründung von Reallasten für die Zukunft beibehalten, wenn es bestimmt[1]): „Die Verpflichtung zu wiederkehrenden Leistungen, welche zum Lebensunterhalte einer bestimmten Person dienen, kann als Reallast begründet werden. Die Begründung anderer Reallasten ist untersagt."

Es ist damit nur ein kleiner, wenn auch für die ländliche Bevölkerung wichtiger Kreis von nicht beständigen Reallasten zugelassen, die Begründung beständiger Lasten, auch in einem engeren Rahmen, dagegen gänzlich verboten.

---

[1]) Art. 26 d. A.G. zum B.G.B. für das Großherzogtum Baden.

Zweiter Teil.

Systematische Darstellung der Reallasten nach dem Recht des Bürgerlichen Gesetzbuches.

§ 12.

Die rechtliche Natur der Reallasten.

Wie sich aus der geschichtlichen Entwicklung ergibt, sind die Reallasten nicht unter der schöpferischen Hand des Gesetzgebers entstanden, sondern haben in persönlichen Verhältnissen und eigentümlichen Wirtschaftsformen ihren Ursprung genommen, in dem Bedürfnis des praktischen Lebens ihre weitere Ausgestaltung erfahren und sich im Laufe der Jahrhunderte langsam und in der Hauptsache gewohnheitsrechtlich zu jener Bedeutung und Mannigfaltigkeit entwickelt, welche uns am Ende des Mittelalters entgegentritt.

Diese Entwicklung macht es erklärlich, daß lange Zeit eine wissenschaftliche Behandlung der Reallasten überhaupt nicht versucht wurde, ja daß man nicht einmal das gemeinsame Wesen in den vielen einzelnen Erscheinungen erkannte. Man wandte die einzelnen Arten der Reallasten, so wie sie sich im Leben bewährt hatten, an, man benutzte sie zur Erleichterung im Grundstücksverkehr und später auf dem Geldmarkt, ohne sich bewußt zu sein, daß alle die Fronen,

Zinsen, Zehnten und Renten nur Abarten desselben Rechtsverhältnisses waren und gemeinsamen Grundsätzen folgten. Nur darin zeigen die mittelalterlichen Quellen eine gemeinsame Behandlungsweise, daß sie den Erscheinungsformen dieses Rechtsgebildes fast durchweg eine gewisse Immobiliarqualität beilegen. Das geht nicht nur aus der Bestimmung einiger Gesetze[1]) sowie daraus hervor, daß wie beim Grundstücksverkaufe,[2]) so zur Veräußerung von Renten die Genehmigung der nächsten Erben gefordert wurde,[3]) sondern zeigt sich vornehmlich auch darin, daß zur Begründung von Reallasten auf privatrechtlichem Gebiete meistens Auflassung wie im Grundstücksverkehr erforderlich war.

Aber damit war das Wesen der Reallast nicht erklärt, da neben ihrer Verknüpfung mit dem Grund und Boden ein positives Leisten des Verpflichteten zu jeder einzelnen Verpflichtung bestand, mit anderen Worten also dingliche und persönliche Elemente in demselben Rechtsverhältnisse in eigenartiger Weise miteinander verschmolzen waren. Die hierin liegende Schwierigkeit durch juristisch klare Begriffe zu beseitigen und damit das Wesen der Reallast zu begründen, hat das Mittelalter nicht versucht; dieser Versuch blieb vielmehr den Juristen der neueren Zeit vorbehalten, welche besonders seit Beginn des vorigen Jahrhunderts dieser Frage ihre Aufmerksamkeit zuwandten.

Es sind seitdem eine solche Fülle von Untersuchungen mit den verschiedenartigsten, zum Teil völlig entgegengesetzten

---

[1]) Frankf. Reform II, 3 § 1.

[2]) Sachsenspiegel I, 52 § 1.

[3]) vgl. oben § 7 S. 28.

Erklärungen entstanden, daß, wie Förster[1]) sich in seiner Einleitung zu den „Reallasten“ ausdrückt, „die große Kontroverse über ihre Natur unerledigt bleiben wird, bis das Rechtsinstitut selbst aus dem Gebiete des Privatrechts verschwunden ist“.

Angesichts dieses Umstandes, zugleich aber auch mit Rücksicht darauf, daß infolge der Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuches der Streit der Meinungen für die Folge jede praktische Bedeutung verloren hat, muß es hier genügen, zum besseren Verständnis des Standpunktes, den das Bürgerliche Gesetzbuch eingenommen hat, eine allgemeine Übersicht über die bisherigen Theorien zu geben.

Die eigentümliche Mittelstellung der Reallast zwischen dinglichem und persönlichem Recht mußte die Erklärungsversuche von selbst auf drei verschiedene Wege verweisen.

1. Die eine Gruppe behauptet sowohl die Dinglichkeit der Reallast als solcher, wie auch die Dinglichkeit der einzelnen daraus entspringenden Leistungen. Begründet wurde diese Auffassung insbesondere von den älteren Juristen durch die Einreihung der Reallast unter die Servituten mit der Maßgabe, daß der Begriff der Servitut im deutschen Recht auch eine Verbindlichkeit des Eigentümers der belasteten Sache zu Leistungen mitumfassen könne (servitutes juris germanici). Setzte man sich hier über das charakteristische Merkmal der Servitut, das „pati“, hinweg, so waren die Anhänger derjenigen Theorie, die das Wesen der Reallast als jura in re aliena begründen wollten, nicht glücklicher, indem sie den Quellen zuwider behaupteten, nur der Berechtigte habe zu handeln, der Verpflichtete dagegen nur zu dulden.

[1]) Förster-Eccius, Preuß. Landesprivatrecht.

Kann aber der Berechtigte auch dann noch seine Vorteile genießen, wenn der Verpflichtete das Grundstück aufgibt, es nicht mehr bestellt?

Zu einem gleichen Ergebnisse wie die Anhänger der vorher besprochenen Theorie kommen auch Albrecht[1]) und Renaud,[2]) die als Grundlage ihres Erklärungs- und Begründungsversuchs den Begriff der Gewere verwenden. Nach ihrer Auffassung sind die Reallasten Zubehörungen der Gewere, und zwar auf seiten des Gutsherrn Pertinenzen seiner Proprietät (Eigentumsgewere) und auf seiten des Hintersassen „Pertinenzen ihres Rechts an dem Grundstücke". Renaud sieht sich aus diesem Grunde genötigt, die Fronen als Reallasten auszuscheiden und sie als obligationes quasi ex lege hinzustellen.

Auch Dunckers Personifikationstheorie, welche die vorhin angedeuteten Fehler zu vermeiden sucht, hat eine einwandfreie Erklärung des Wesens der Reallast nicht zu geben vermocht. Abgesehen davon, daß die Personifikation des Grundstücks eine Fiktion ist, die nicht erklärt, wie dem willenlosen Objekt eine Handlung obliegen soll,[3]) kann man sich wohl denken, daß ein obligatorischer Anspruch gegen eine Sache als verpflichtetes Subjekt (juristische Person) besteht, nicht aber, daß der Anspruch gegen ein solches Grundstück auf eine Leistung ein dingliches Recht sein soll.[4])

---

[1]) Albrecht, Die Gewere als Grundlage des älteren deutschen Sachenrechts § 18 S. 165 ff.

[2]) Renaud, Beitrag zur Theorie der Reallasten.

[3]) Dernburg a. a. O. III S. 581.

[4]) Dieser Theorie hat sich daß preußische Obertribunal in dem Plenarbeschlusse vom 22. 4. 1844 angeschlossen: „Wenn eine fortdauernde

Diese Theorie modifizierend glaubte Haeberlin[1]) dadurch zu einem richtigen Ergebnis zu kommen, daß er das Recht, eine Handlung von dem Eigentümer der belasteten Sache fordern zu können, als Ausfluß des dinglichen Rechtes hinstellt, mit anderen Worten ein besonderes dingliches Recht konstruiert, das jeden Eigentümer eines mit einer Grundlast behafteten Grundstücks ohne weiteres zu den Leistungen verpflichtet.

2. Ein großer Teil der Rechtslehrer, die der Reallast als Gesamtheit und den einzelnen Leistungen dingliche Natur beilegte, verkannte, daß der Eigentümer des belasteten Grundstücks zu einem Tun verpflichtet ist. Diese Verpflichtung nun gaben andere[2]) nicht nur zu, sondern folgerten weiter, daß sich darin der Gesamtcharakter der Reallast offenbare, daß die Reallast zu den Forderungsrechten zu zählen sei. Die Schwierigkeit der rechtlichen Begründung dieser Auffassung lag darin, die nicht wegzuleugnende Verknüpfung der Reallast mit einem Grundstücke zu erklären. Die Ansicht, die Reallasten seien hypothekarische, auf dem belasteten Grundstücke versicherte Forderungen, mußte an der geschichtlichen Entwicklung derselben scheitern, weil dieses moderne, durchaus römische Institut erst lange nach Entstehung der Reallasten in Deutschland Eingang gefunden hatte; auch sind

---

Last mit einem Grundstück verbunden ist, so war der Zweck von vornherein dahin gerichtet, daß nicht sowohl der Besitzer des Grundstücks als vielmehr dieses selbst als der Verpflichtete angesehen und dies beständig bleiben solle."

[1]) Über die rechtliche Natur der Reallasten.

[2]) Carpzow, Friedlieb, Gengler, Gerber, Stobbe u. a.

wesentliche Momente der Hypothek in der Reallast nicht enthalten.[1])

Gerber[2]) und seine Anhänger setzten sich über diese Schwierigkeit hinweg, indem sie behaupteten, die Reallast sei keine dem Grundstücke anhaftende Last, sondern das Grundstück sei nur die Unterlage, das Piedestal, auf dem die Obligation als selbständiges Rechtsverhältnis ruhe, dazu bestimmt, die Person des Grundstücksbesitzers als Schuldner hinzustellen. Mit Rücksicht auf die immobiliare Behandlung der Reallast im Mittelalter gibt Stobbe[3]) die Unhaltbarkeit dieser Erklärung zu, meint aber, nicht einzelne Rechtssätze, sondern der Inhalt entscheide über die Natur eines Rechtsverhältnisses.

3. Das Gemisch von dinglichen und persönlichen Elementen in dem Wesen der Reallast hat in all den angeführten Begründungsversuchen ein befriedigendes, einwandfreies Ergebnis nicht gefunden. Die neuere Richtung[4]) hat daher einen anderen Weg zur Lösung eingeschlagen, nämlich den, das Rechtsverhältnis zu spalten, und erklärt, teils das dingliche, teils das persönliche Element mehr hervorhebend, die Reallast als solche für dinglich, die einzelnen sich daraus ergebenden Verpflichtungen für Obligationen, die mit ihrer Erfüllung erlöschen.

---

[1]) Näheres bei Duncker a. a. O. S. 6 und Friedlieb, Die Rechtstheorie der Reallasten S. 120—124 und 154—156.

[2]) Gerber, System des deutschen Privatrechts S. 274 ff. und andere Schriften.

[3]) Handbuch des deutschen Privatrechts II S. 250.

[4]) Walter, Bluntschli, Wächter, Beseler, Förster, Eck, Brunner u. a.

Es muß unbedenklich angenommen werden, daß die ganze mittelalterliche Rechtsauffassung dahin ging, die Reallasten wie liegendes Gut zu behandeln. Sie traten als Objekte von Kauf- und Tauschverträgen wie Immobilien in den Verkehr, wurden wie diese übertragen, Nießbrauch, Pfandrecht und Gewere wurde an ihnen bestellt. Ebenso sehr liefert das reichliche Quellenmaterial auch den Beweis, daß die Reallasten nicht frei von persönlichen Momenten sind. In welchem Verhältnis indes beide zueinander stehen, das mit Sicherheit zu entscheiden, dürfte bei den sich teilweise widersprechenden Quellen, bei der Mannigfaltigkeit der Reallasten und ihrer Entstehung heute kaum gelingen.[1]) Mancher Erklärungsversuch scheitert gerade daran, daß er Momente in den Vordergrund stellt, die sich nur bei einer Gruppe von Reallasten finden, so daß sich die gewonnenen abstrakten Ergebnisse nicht auf andere Fälle anwenden lassen.

Berücksichtigt man diese Umstände, so wird man sich Dernburg[2]) anschließen dürfen, wenn er sagt: „Die Rechtswissenschaft kann die persönlichen und dinglichen Bestandteile aufsuchen und scheiden; aber sie hat zuzugestehen, daß dieselben uns hier in einer Verknüpfung überliefert sind, welche sich auf einen einheitlichen römischen Rechtsgedanken nicht zurückführen läßt."

Entsprechend den drei Hauptströmungen, die das Wesen der Reallast festzustellen suchten, finden wir auch in Gesetz und Rechtsprechung die drei verschiedenen Ansichten vertreten, und zwar vornehmlich im Anschluß an die Frage, ob

[1]) vgl. Dernburg a. a. O. III S. 581 und Endemann, Lehrbuch des bürgerlichen Rechtes III S. 421 e.

[2]) Dernburg a. a. O. S. 581 und 582.

der Nachfolger im Besitz für diejenigen Leistungen verhaftet ist, die unter seinem Vormann fällig wurden, und welche Stellung dem Berechtigten im Konkurse des Verpflichteten zukommt.[1])

Nur einige Gesetze gaben Normen über die Reallast als einheitliches Institut, über ihr Wesen, ihren Inhalt.[2]) Im allgemeinen kann man, von wenigen Ausnahmen[3]) abgesehen, sagen, daß die Praxis im Ergebnis die einzelnen Leistungen als dingliche behandelt.[4])

Die verschiedenartigen Ansichten über das Wesen der Reallasten, ihre dementsprechend verschiedene Behandlung in Partikulargesetzen, die teilweise sich widersprechenden Erkenntnisse der Praxis, im ganzen ein Bild großer Mannigfaltigkeit, fand die Kommission zur Abfassung des Bürgerlichen Gesetzbuches vor, als sie zur Regelung des Instituts schritt.

Es kann nicht befremden, daß die in den letzten Jahr-

---

[1]) vgl. über diese Fragen die eingehende Darstellung von v. Schwind, Die Reallastenfrage, in Jherings Jahrbüchern Neue Folge Bd. 33 S. 1—148.

[2]) So das sächsische Gesetzbuch in §§ 505 ff.

[3]) Ausnahme S. 710 fh. des Badischen Landrechts.

[4]) So das preußische Recht. vgl. Förster-Eccius a. a. O. S. 421 und 422. Leske, Bürgerliches Gesetzbuch und preußisches Landrecht I S. 486. Eigentümlich ist, daß auch das sächsische Gesetzbuch bei seinem ausgesprochenen obligatorischen Standpunkte bei einer Sukzession in die passive Seite der Obligation die Reallast als eine dem Grundstück obliegende Last ansieht (§ 510 Abs. 2 und 3). Ähnlich im Falle der Zwangsversteigerung sowie in und außer dem Konkurs bezw. der Reallastrückstände (§ 511 Abs. 2 in Verbindung mit § 413).

zehnten in den Kreisen der Rechtslehrer vorherrschende sogen. gemischte Theorie auch dem ersten Entwurfe des B.G.B. zugrunde gelegt wurde, indem § 1051 bestimmte: „Ein Grundstück kann zugunsten einer bestimmten Person oder des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der Weise belastet werden, daß der jeweilige Eigentümer des belasteten Grundstücks dem Berechtigten zu wiederkehrenden Leistungen verpflichtet ist und das belastete Grundstück dem Berechtigten für rückständige Leistungen nach Maßgabe der für rückständige Hypothekenzinsen geltenden Vorschriften haftet.“ Somit sollte also der Reallast als Ganzes dinglicher, den einzelnen Leistungen aber persönlicher Charakter zukommen, während endlich als dem Begriff wesentlich eine Haftung des Grundstücks für Rückstände hinzutrat. — Dem Berechtigten wurde damit die denkbar größte Sicherheit geboten, während der Verpflichtete sich nicht nur die Realexekution gefallen lassen mußte, sondern auch dem vom wirtschaftlichen Standpunkte äußerst bedenklichen Zugriffe der Gläubiger auf sein sonstiges Vermögen ausgesetzt war. Und doch war es nicht die Absicht der Kommission, eine einwandfreie juristische Konstruktion der Reallast zu bieten, sondern dem Institut einen wirtschaftlich gesunden und praktisch brauchbaren Inhalt zu geben.[1])

Mit Recht hat die zweite Kommission diesen Standpunkt verlassen und einen Entwurf geschaffen, der im § 1105 B.G.B. zum Gesetz erhoben ist. „Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, daß an denjenigen, zu dessen Gunsten

---

[1]) vgl. darüber die Motive zum Entwurf I (amtliche Ausgabe), III S. 581 ff.

die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstücke zu entrichten sind.“ Die große Streitfrage ist mit dieser Begriffsbestimmung praktisch für die Folgezeit zugunsten der Dinglichkeitstheorie entschieden, wenn daraus auch keineswegs ein Schluß auf das wirkliche Wesen der Reallast herzuleiten ist. Die Reallast ist eine selbständige Belastung des Grundstücks, und die einzelnen Leistungen sind „aus“ dem Grundstücke zu entrichten, also gleichfalls dinglicher Natur. Jeder, der in das Eigentumsverhältnis an dem belasteten Grundstück eintritt, wird durch diese Tatsache ohne weiteres für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen mit seinem Grundstücke haftbar. Die notwendige Folge wäre, daß er im Falle der Aufgabe des Grundstücks z. B. wegen übermäßiger Belastung frei sein würde, sein sonstiges Vermögen nicht in Anspruch genommen werden könnte. Da aber ein solches Ergebnis, zumal bei denjenigen Reallasten, welche der Altersversorgung dienen (Leibzucht, Altenteil), und deren möglichste Sicherung von sozialer Bedeutung ist, ein wenig befriedigendes wäre, so ist § 1108 B.G.B. eingefügt, der besagt: „Der Eigentümer haftet für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen auch persönlich, soweit nicht ein anderes bestimmt ist.“ Diese persönliche Haftung des Grundstückseigentümers bringt in dem Wesen der Reallast keine Änderung hervor; sie gehört nicht zum Begriff der Reallast, sondern tritt zu der dinglichen Haftung nur hinzu, soweit nicht ein anderes bestimmt ist. Die dingliche Natur der Reallastleistung zu ändern, ist der Parteiwillkür entzogen, die Haftung mit dem eigenen Vermögen dagegen kann durch Vertrag ausgeschlossen oder auch auf einen Teil beschränkt

werden. Es ist darum auch ebensowohl möglich, die Beschränkung oder Ausschließung sogleich bei der Bestellung der Reallast vorzunehmen, als auch sie später eintreten zu lassen.

§ 13.

Praktische Folgerungen der dinglichen Natur der Reallasten.

1. Da die einzelnen Leistungen unabhängig vom Parteiwillen dingliche Natur haben, so ergibt sich, daß der Eigentümer des belasteten Gutes für sie mit dem Grundstück ohne Einschränkung haftet. Es kann dabei auch keinen Unterschied machen, ob die einzelnen Leistungen während der Dauer seines Eigentums fällig geworden sind oder nicht. Denn auch für die rückständigen Leistungen ist die Verhaftung ipso jure entstanden und erlischt erst mit der Erfüllung aus dem Grundstücke, ohne daß in Frage kommt, wer dessen Eigentümer ist. Dem Berechtigten ist zur Geltendmachung seiner Befriedigung eine dingliche Klage gegeben, und zwar gemäß den für die Hypothekenzinsen geltenden Vorschriften; die Klage richtet sich gegen denjenigen, der nach Fälligkeit zur Zeit der Klageerhebung Eigentümer des belasteten Grundstücks ist.

2. Ist die persönliche Haftung des Eigentümers, was die Regel bildet, nicht ausgeschlossen, so hat der Berechtigte die weitere Sicherheit, sich wegen der fälligen Leistungen auch an das gesamte andere Vermögen desjenigen halten zu können, der bei der Fälligkeit Eigentümer des Grundstücks war. Führt also die Realexekution nicht oder nur unvoll-

ständig zur Befriedigung, so kann — wie auch nach seiner Wahl schon vorher — der Berechtigte die Forderung mit einer persönlichen Klage einklagen. Aus dem Begriff der Obligation aber folgt von selbst, daß ein Singularsukzessor nicht ohne besondere Schuldübernahme auch persönlich für Rückstände verhaftet ist.

3. Wenn ein Nachfolger im Eigentum des belasteten Grundstückes für Rückstände in Anspruch genommen wird, so gibt ihm das Bürgerliche Gesetzbuch keine besondere Regreßklage, wie dies z. B. im sächsischen Gesetzbuche ausdrücklich vorgesehen war.[1]) Er muß daher auf die allgemeinen Vorschriften über die ungerechtfertigte Bereicherung zurückgreifen.

Die Ergebnisse aus dem Begriffe der Reallast, wie ihn das Bürgerliche Gesetzbuch aufgestellt hat, dürften dem wirtschaftlichen Interesse der Beteiligten entsprechen und auch vom sozialpolitischen Standpunkte zu billigen sein. Denn einmal liegt es durchaus im Interesse aller derjenigen, denen die Reallastberechtigung den Lebensunterhalt ganz oder teilweise gewährt — und der Kreis dieser Personen ist in den ländlichen Gegenden gegenwärtig recht groß und wird es auch für die Zukunft bleiben — daß im allgemeinen eine unbeschränkte Haftung, wenn man so sagen will, für die einzelnen Prästationen eintritt; andererseits aber werden ungesunde Reallastberechtigungen d. h. solche, welche die Kraft des Grundstücks an sich übersteigen und von vornherein eine unbeschränkte persönliche Haftung in

[1]) § 510 Abs. 3: „Der Nachfolger, welcher die von seinem Vorgänger nicht abgeführten Rückstände berichtigt, kann von demselben Ersatz verlangen."

Rechnung ziehen, dadurch verhütet, daß die persönliche Haftpflicht ausgeschlossen werden kann.

Daneben ist zu beachten, daß die persönliche Haftung als dispositive Regel insofern von Bedeutung ist, als der Berechtigte bei einer auf ein „Tun" gerichteten Reallast die Naturalerfüllung erzwingen kann. Auch bietet sie diesem den Weg der Mobiliarpfändung, die insbesondere bei einer Reallast von geringem Umfange der langweiligen Zwangsvollstreckung vorzuziehen ist.

§ 14.

Entstehung und Endigung der Reallasten.

I. Die Geschichte zeigt, daß die Reallast anfangs entweder durch die Willkür der großen Grundbesitzer und der Gerichtsherrn oder durch Gesetz zur Entstehung kam. Erst mit Begründung der rein privatrechtlichen Lasten, insbesondere der Renten, wurde auch das privatrechtliche Rechtsgeschäft ein Mittel zu ihrer Konstituierung.

Ihrem immobiliaren Charakter entsprechend verlangte man schon früh den Abschluß des Vertrages vor dem Richter der belegenen Sache und später auch die Eintragung in die Grund- oder Hypothekenbücher, wenn und wo solche existierten. Man hat behauptet, die Auflassung sei zur Bestellung der Reallasten nicht wesentlich gewesen und ihre Existenzfähigkeit sei durch den Mangel derselben nicht beeinträchtigt worden.[1]) Demgegenüber muß auf die Tatsache verwiesen werden, daß eine Anzahl von Quellen die Auflassung zum Er-

[1]) So Friedlieb a. a. O. S. 60ff.; Stobbe a. a. O. S. 257, 3.

fordernis ihres Entstehens und Bestehens macht. So heißt es in einer Stelle[1]) des Magdeburgisch-Breslauer Systematischen Schöffenrechts: „Eyn man habe erbe und gut, der kome vor gehegit ding und vorreiche synir elichin hausvrawin alle syn gut, daz er habe . .“ So weit handelt die Stelle also von einer Übertragung von Immobilien eines Mannes an seine Frau, und zwar durch die Auflassung. Dann heißt es weiter: „dornoch obir eczliche czeit vorkoufe derselbe man czins und vorreiche den in gehegtim dinge czu wedirkoufe; di vrawe wedirspricht den brif nicht unde gebe den czins mit erim manne.“ Mit Zustimmung der Frau bestellt der Mann nun eine Rente aus dem „gut“, wozu die Urkunde sich derselben Worte bedient wie zur Übertragung des Eigentums. Nunmehr „sterbe der man adir entrinne aus der stat; nu wartin di lute eris czinsis uf dem erbe . . . nu spricht di vrawe, daz erbe sy er und sy er gegebin und meyne den czins nicht czu gebin.“ Aber — entscheidet das Gericht — das kann der Frau nicht helfen; sie soll den Zins zahlen, weil er gültig und ohne Widerspruch bestellt ist, und die Käufer ihn Jahr und Tag in ihrer Gewere gehabt haben. Dieser Entscheidung schließen sich eine Reihe gleich- oder ähnlichlautender an.[2]) So erklärt insbesondere das Freiburger Stadtrecht von 1520 Blatt 36:[3]) „Es soll auch nün hinfür keiner ein nüwen Zins uff hüsern und andern liegenden gütern ver-

---

[1]) IV, I, 40.

[2]) Magdburgisch-Breslauer Recht III, II. 134; IV, I, 24, 25, 41; IV, II 57, 78, 79, 80, 83, 85 u. 92; Goslarer Statuten S. 24 Z. 6—10; Urkunde aus 1243 (abgedr. bei Kraut a. a. O. § 113 Note 1); Kulmisches Recht IV, 31.

[3]) bei Kraut a. a. O. § 109 Note 3.

kouffen — es werd dann vor gericht gevertigt und darüber erkennet."

Mit dem Eindringen des römischen Rechtes in Deutschland mußten die alten bewährten Grundsätze auf dem Gebiete des Güterverkehrs den fremden Bestimmungen vielfach weichen. Es entstand daher im gemeinen Recht auch die Streitfrage, ob zur Begründung noch Auflassung und Eintragung oder nur einfacher Vertrag erforderlich sei.[1]) Trotzdem hielt man partikularrechtlich mehr oder weniger an dem Erfordernis der Eintragung fest.[2])

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat sich wieder auf den eine größere Rechtssicherheit gewährenden Standpunkt des älteren deutschen Rechtes gestellt, indem es bei Bestellung dinglicher Rechte, von geringen Ausnahmen abgesehen, neben der Einigung der Parteien noch der Eintragung in das Grundbuch bedarf. Da für die Reallasten Sondernormen nicht bestehen, so fällt auch ihre Existenzgültigkeit unter § 873 B.G.B. Darnach genügt also zur Begründung von Reallasten die Einigung zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten, ohne daß es darauf ankommt, welcher Rechtsgrund vorliegt. Hinzukommen muß aber die Eintragung. — Da der Inhalt der Reallast dem Parteibelieben überlassen ist,[3]) soweit nicht landesgesetzliche Einschränkungen bestehen, so besteht die Gefahr, daß, wenn der Inhalt ein verwickelter ist, die Übersichtlich-

---

[1]) vgl. darüber die Zusammenstellung bei Duncker, Ztschr. für d. R. XI S. 450—491.

[2]) Preuß. Hypothekenordnung Tit. 1 § 49 und bayr. Hypothekenordnung § 22 Note 5; sächs. Gesetzbuch § 506: „Reallasten entstehen durch Eintragung ins Grundbuch".

[3]) s. unten § 15.

keit des Grundbuchs außerordentlich vermindert und das Publizitätsprinzip geschädigt würde. Um das zu vermeiden, kann gemäß § 874 B.G.B. zur näheren Bezeichnung des Inhalts der Reallast auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen werden.[1])

Von der allgemeinen Vorschrift der Einigung und Eintragung sind indes mehrere Ausnahmen zu erwähnen:

1. Nicht der Eintragung bedürfen diejenigen ausdrücklich als Reallasten bezeichneten Renten, die wegen Grenzüberschreitung bei einem Bau oder wegen Herstellung eines Notweges über ein fremdes Grundstück an den Berechtigten zu zahlen sind. Hier genügt zur Existenzgültigkeit die Einigung event. die Feststellungsklage.[2])

2. Nicht der Eintragung bedürfen ferner nach Landesrecht zu ihrer Begründung und zur Wirksamkeit gegenüber dem öffentlichen Glauben des Grundbuchs die dem Staate oder einer öffentlichen Anstalt infolge der Ordnung der gutsherrlich-bäuerlichen Verhältnisse oder der Ablösung von Dienstbarkeiten, Reallasten oder der Oberlehnsherrlichkeit zustehenden Ablösungsrenten und sonstigen Reallasten.[3])

Anders wie im früheren Rechte kann eine Reallast nicht mehr durch Ersitzung entstehen. Denn eine Ersitzung ist, abgesehen von den allgemeinen Erfordernissen, nur an denjenigen eingetragenen Rechten möglich, die zum Besitze

[1]) Weiter noch geht § 50 der Grundbuchordnung: „Werden Dienstbarkeiten und Reallasten als Leibgedinge, Altenteil oder Auszug eingetragen, so bedarf es nicht der Bezeichnung der einzelnen Rechte, wenn auf die Eintragungsbewilligung Bezug genommen wird."

[2]) §§ 914 u. 917 B.G.B.

[3]) Art. 114 E.G. zum B.G.B.

der Sache berechtigen,[1]) oder deren Ausübung nach den für den Besitz geltenden Vorschriften geschützt ist.[2]) Einen Rechtsbesitz kennt aber das Bürgerliche Gesetzbuch nur an Grunddienstbarkeiten und beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (§§ 1029, 1090 B.G.B.), nicht aber an Reallasten.

II. Wie die Reallast, wenn nicht ein Landesgesetz die Entstehung überhaupt verhindert, rechtsgeschäftlich begründet werden kann, so steht es den Beteiligten auch frei, sie durch Rechtsgeschäft wieder aufzuheben. Auch hier richten sich in Ermangelung besonderer Bestimmungen die Grundsätze der Aufhebung nach allgemeinen Vorschriften. Es ist also im allgemeinen die Erklärung des Berechtigten, daß er das Recht aufgebe, und die Löschung im Grundbuche erforderlich.[3]) Unter Umständen ist allerdings der wirksame Verzicht von der Zustimmung eines Dritten abhängig, nämlich dann, wenn die Reallast selbst oder dasjenige Grundstück mit dem Rechte eines Dritten belastet ist, dessen jeweiligem Eigentümer eine Reallastberechtigung zusteht.

Indessen sind auch hier zwei Ausnahmen zugelassen:

1. Entbehrlich wird die Einwilligung des berechtigten Dritten, wenn dessen Recht durch die Aufhebung der subjektiv-dinglichen Reallast nicht berührt wird. Es wird dies immer dann der Fall sein, wenn die Reallast dem berechtigten Grundstück keinerlei Vorteil bietet, mithin die Aufhebung dritte Berechtigte auch nicht schädigen kann.

---

[1]) Nießbrauch § 1036 B.G.B.

[2]) vgl. § 900 B.G.B.

[3]) § 875 B.G.B. Die Renten für Überbau und Notweg endigen von selbst mit der Beseitigung des Überbaues oder Notweges, während zum Verzicht auf die Rente die Eintragung erforderlich ist (§ 914).

2. In Ergänzung dieser Bestimmung ist noch der Landesgesetzgebung im Art. 120 Nr. 2 E.G. zum B.G.B. ein Zugeständnis gemacht, das indes praktisch nicht erheblich bedeutender sein dürfte als die vorerwähnte Ausnahme. Dieser Artikel bestimmt nämlich, daß, unter der Voraussetzung der Erteilung eines Unschädlichkeitsattestes, es der Landesgesetzgebung überlassen sein soll, ob die Zustimmung dritter Berechtigter zur Aufhebung einer subjektiv-dinglichen Reallast erforderlich ist oder nicht.

Einen ferneren Erlöschungsgrund ergibt § 1112 B.G.B., der die Ausschließung eines unbekannten Berechtigten vorsieht. Es ist durch die Verweisung auf § 1104 ausdrücklich hervorgehoben, daß das Aufgebotsverfahren nicht eingeleitet werden kann, wenn die Berechtigung mit einem Grundstück verknüpft ist; dies würde sich auch von selbst verstehen. Im übrigen besteht für den Erlaß des Ausschlußurteils die Voraussetzung, daß der Gläubiger unbekannt ist, daß seit der letzten sich auf die Reallast beziehenden Grundbucheintragung 10 Jahre verstrichen sind und der Schuldner innerhalb dieser Zeit die Reallast dem Gläubiger gegenüber weder ausdrücklich noch durch Vollziehung einer der ihm obliegenden Leistungen anerkannt hat.[1])

Im allgemeinen[2]) erlöschen die Reallasten, wenn sie im Falle der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks bei Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt werden. Aber auch hier haben humane und soziale Rücksichten den Gesetzgeber veranlaßt, zugunsten jener Real-

[1]) §§ 1112, 1104, 1170 B.G.B.; 988, 1024 C.P.O.

[2]) Ausgenommen sind die Überbau- und Notwegrenten (§ 52 Abs. 2 Z.V.G.).

lasten, die der Altersversorgung vornehmlich dienen (Altenteil, Auszug, Leibzucht und Leibgedinge), eine Ausnahme zu machen, indem § 9 E.G. zum Z.V.G. bestimmt: „. . . soweit eine Dienstbarkeit oder Reallast als Leibgedinge, Leibzucht, Altenteil oder Auszug eingetragen ist, bleibt das Recht nach Maßgabe des Landesgesetzes von der Zwangsversteigerung unberührt, auch wenn es bei Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt ist.“ Da indes der Fall eintreten könnte, daß hierdurch ein vorgehendes oder gleichstehendes Recht beeinträchtigt würde, so ist es diesem Beteiligten überlassen, durch ein zweimaliges Aussetzen des Grundstücks mit und ohne Last die Frage der Beeinträchtigung festzustellen und event. das Erlöschen des Rechtes als Versteigerungsbedingung zu bestimmen.[1])

Es ist selbstverständlich, daß die nicht vererbliche, subjektiv-persönliche Reallast durch den Tod des Berechtigten erlischt, und daß eine gleiche Folge sich aus dem Untergang des belasteten Grundstücks ergibt (Bodensenkung, Abspülung durch das Meer). Ein großer Teil der Reallasten geht auch unter mit der Durchführung der landesgesetzlichen Ablösung. Im übrigen gelten die allgemeinen Endigungsgründe eines Rechtes (auflösende Bedingung usw.).

Abweichend von den Bestimmungen des früheren Rechtes ist im Bürgerlichen Gesetzbuche eine Endigung privatrechtlicher Reallasten durch Konfusion nicht mehr möglich. Denn gemäß § 889 B.G.B. erlischt ein Recht an einem fremden Grundstück nicht dadurch, daß der Eigentümer des Grundstücks das Recht, oder der Berechtigte das Eigentum an dem Grundstück erwirbt.

[1]) E.G. z. Z.V.G. § 9 Abs. 2 u. preuß. A.G. Art. 6 Abs. 2.

Dagegen kann eine Reallast erlöschen durch die sogen. Tabularersitzung (§ 901 B.G.B.),[1]) wenn dieser Erlöschungsgrund auch praktisch nicht sehr häufig vorkommen wird. Voraussetzung ist, daß die Reallast mit Unrecht im Grundbuch gelöscht und der Anspruch des Berechtigten gegen den Eigentümer des belasteten Grundstücks verjährt ist. Cosack[2]) meint, daß die Tabularersitzung nur die einzelnen Leistungen, nicht eine Reallast im ganzen treffen könnte; eine nähere Begründung für seine Ansicht gibt er nicht. Diese Ansicht ist indessen m. E. nicht richtig. Sie beruht auf einer Verwechslung des dinglichen Reallastanspruchs auf Entrichtung wiederkehrender Leistungen aus dem Grundstück und der dinglich-obligatorischen (§ 1108) Einzelansprüche auf die einzelnen Leistungen. Nur der erstgenannte, „der Reallastanspruch", ist in § 901 gemeint.

§ 15.

Gegenstand und Inhalt der Reallasten.

I. Gegenstand der Reallast kann nur ein Grundstück, und zwar ein Grundstück in seiner Totalität sein.[3]) An Fahrnis kann eine Reallast nicht bestellt werden.

1. Aus dem Begriffe der Reallast folgt, daß ein Eigentümer nur zugunsten eines Dritten sein Grundstück mit einer Reallast belasten kann.[4]) Denkbar ist allerdings der Fall,

[1]) Tabularersitzung ist dagegen nicht zulässig.

[2]) Cosack, Lehrbuch des bürgerl. Rechts S. 284 VI, 3.

[3]) Den Grundstücken steht das Erbbaurecht gleich (§ 1017).

[4]) Später kann allerdings infolge einer Konfusion jemand der Reallastberechtigte an seinem eigenen Grundstücke werden (s. § 889 B.G.B. und den Schluß des vorigen Paragraphen).

daß jemand, der über das Eigentum an seinem Grundstück in Unkenntnis ist, sich daran eine Reallast bestellen läßt. Das so begründete Recht wäre an sich unzulässig, würde aber vollwirksam, wenn es später von einem Dritten in Gemäßheit des § 892 B.G.B. erworben würde.

2. Des weiteren darf ein Bruchteil d. h. ein ideeller Teil eines Grundstücks mit einer Reallast nur belastet werden, wenn er in dem Anteil eines Miteigentümers besteht, woraus folgt, daß die Bestellung nicht in der Weise erfolgen kann, daß der Eigentümer des ganzen Grundstücks einen Bruchteil desselben belastet.

Da aber gemäß § 93 B.G.B. reale Grundstücksteile selbstständige, unwesentliche Bestandteile sind, so können sie auch Gegenstand besonderer Rechte sein und deshalb der Belastung mit einer Reallast unterworfen werden.

II. Wie das Gesetzbuch nur einen lückenhaften und nach Maßgabe der Landesgesetze ergänzungs- und abänderungsfähigen allgemeinen Rahmen für die im einzelnen sehr verschiedenen Arten von Reallasten gibt, so hat es sich auch damit begnügt, nur dürftige Vorschriften über ihren Inhalt zu geben.

Der Inhalt der Reallast besteht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch darin, daß dem Berechtigten wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstücke zu entrichten sind.[1]) Diese allgemeine Vorschrift gestattet, daß reichsrechtlich die Reallast einen so mannigfachen Inhalt haben kann, wie ihn nur das Mittelalter kannte, während die neuere Zeit ihn durch die Ablösungsgesetze auf ein wirtschaftlich gesundes Maß zurückführen wollte.

[1]) § 1105 B.G.B.

Mit Rücksicht auf die oben dargelegten Reformbestrebungen wurden denn auch in der zweiten Kommission[1]) Bedenken laut, ob man nicht den Inhalt der Reallast reichsrechtlich beschränken müsse. Die einen wollten daher nur die Geld- und Getreideernte sowie den Auszug als Reallast anerkannt wissen, während die andern folgenden Zusatzparagraph wünschten: „Zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks ist die Belastung mit einer Dienstleistung nicht, und mit einer anderen Leistung nur dann zulässig, wenn die Leistung für die Benutzung des Grundstücks Vorteil oder Annehmlichkeit bietet; über das sich hieraus ergebende Maß hinaus kann der Inhalt der Reallast nicht erstreckt werden." Es ist nicht zu verkennen, daß diese Vorschläge vom wirtschaftlichen Gesichtspunkte sowohl wie vom sozialen jede Anerkennung verdienen. Allein die Mehrheit stellte sich auf den Standpunkt, daß bei dem so außerordentlich verschiedenen Rechtszustand der eine Staat (z. B. Baden) gezwungen würde, Reallasten einzuführen, die er bereits beseitigt hatte, der andere, solche auszuschließen, die noch fortbeständen. Daß ein solches Vorgehen bei der verschiedenen wirtschaftlichen Lage der einzelnen Staaten bedenklich war, ist aber leicht einzusehen; es lag auch kein Grund hierzu vor, da die einzelnen Landesregierungen in vielen Ablösungsgesetzen ihre Absicht betätigt hatten, kulturschädliche Reallasten ohne Mitwirken der Reichsgesetzgebung allmählich, aber gründlich zu beseitigen. Diese Bestrebungen sind durch Art. 113 und 115 E.G. zum B.G.B. unberührt gelassen, so daß auch für die Zukunft eine gesunde Begrenzung der Reallast im großen und ganzen als gesichert erscheint.

[1]) vgl. Mugdan, Materialien z. B.G.B. S. 783.

Der für die Folgezeit tatsächlich bestehende Zustand ist also der, daß jede mögliche Leistung einem Grundstück als Reallast aufgelegt werden kann, soweit nicht die Landesgesetzgebung von der ihr belassenen Befugnis des Verbotes der Neubegründung der Reallasten überhaupt oder einzelner Arten derselben Gebrauch gemacht und eine Schranke gezogen hat. Die Landesgesetzgebung ist jedoch nicht berechtigt, den Inhalt der Reallast im Gegensatz zu der allgemeinen Vorschrift des Bürgerlichen Gesetzbuchs festzusetzen; dagegen kann sie wohl den Inhalt und das Maß näher bestimmen,[1]) z. B. eine nähere Spezifizierung geben, die dem besonderen Charakter einer einzelnen Reallastart entspricht.

Die Leistung kann in Geld, Naturalien, auch in Diensten persönlicher Art bestehen,[2]) überhaupt irgend ein wirtschaftliches Interesse zum Gegenstande haben. Streitig ist, inwieweit der Inhalt der Reallast in der Eintragung oder Eintragungsbewilligung spezifiziert oder individualisiert sein muß. Die Frage kann praktisch werden im Falle der Zwangsversteigerung des belasteten Grundstücks, wenn nämlich die Reallast in Geldwert umzuwandeln ist, um den Kapitalwert zu bestimmen. Das Kammergericht[3]) hat zu der Streitfrage dahin Stellung genommen, daß der Inhalt der Reallast in der Eintragungsbewilligung so bestimmt bezeichnet werden muß, daß der Geldbetrag daraus sofort und ohne Schwierigkeit hervorgeht. Dieser Standpunkt ist m. E. nicht ganz genau.

---

[1]) Art. 115 E.G. zum B.G.B.

[2]) z. B. die Verpflichtung, eine Turmuhr instand zu halten (R.G. Bd. 4 S. 131).

[3]) Rechtspr. der O.L.G. Bd. 3 S. 360; ebenso Kober, Sachenrecht (Staudingers Komm. z. B.G.B.) S. 361 Nr. 4.

Tatsächlich würden manche Reallasten dann gar nicht eingetragen werden können, da von vornherein nach ihrer spezifischen Bestimmung eine Umwandlung in Geld gar nicht möglich ist, z. B. die Reallast, die zur Instandhaltung eines Hauses nötigen Steine, den nötigen Kalk zu liefern. Solcher Art Reallasten sind m. E. bestimmt genug, um, falls nicht seitens der Interessenten ein Höchstbetrag angegeben ist, im Zwangsvollstreckungsverfahren durch Gutachter, durch Abschätzung nach allgemeinen Erfahrungen in eine Geldforderung umgewandelt zu werden. Demnach muß es genügen, daß die Möglichkeit vorhanden ist, den Inhalt der Reallast auf irgend eine Weise in Geld abzuschätzen.[1])

Der Reallast wesentlich ist ferner, daß ihr Inhalt ein wiederkehrender ist. Damit ist aber nicht gesagt, daß die Leistung sich für ewige Zeiten wiederholen müsse, wie man früher wohl annahm, — sie kann vielmehr einen bestimmten und unbestimmten Zeitraum in Anspruch nehmen — noch auch wird eine regelmäßige Wiederkehr der Leistungen gefordert.[2]) So kann eine Rente als Reallast bestellt werden, die nur den Zweck hat, ein hingegebenes Darlehnskapital allmählich zu amortisieren.[3]) Dagegen ist es unzulässig, ein einmaliges positives Leisten als Inhalt der Reallast zu bestellen. Die Belastung eines Grundstücks mit einer Geldsumme würde vielmehr unter das Gebiet des Hypothekenrechts fallen, während andere Einzelleistungen, z. B. eine Last auf eine ein-

[1]) Übereinstimmend Dernburg a. a. O. S. 582 Nr. 14; Planck, Kommentar zum B.G.B. S. 430 Nr. 3; Biermann, Kommentar zum B.G.B., zu § 1105 S. 492.

[2]) Rechtspr. d. O.L.G. Bd. 2 S. 418.

[3]) Rechtspr. d. O.L.G. Bd. 2 S. 425.

malige Lieferung von Holz, dinglich überhaupt nicht begründet werden können.[1])

Kann nach dem bisher Ausgeführten der Inhalt einer Reallast auch in einem Unterlassen bestehen?

§ 1052 des Entwurfs I bestimmte: „Die Leistungen können bei einer Reallast nicht in einem Unterlassen bestehen." Der Zweck der Vorschrift war die Abgrenzung gegenüber der Servitutenlehre, veranlaßt durch die Besorgnis, es könnten dadurch, daß eine Dienstbarkeit in die Form einer Reallast gekleidet würde, die für die Bestellung von Dienstbarkeiten festgesetzten Grenzen überschritten werden.[2]) Diese Bestimmung wurde indes von der zweiten Kommission gestrichen, ohne daß man über den Grund der Streichung einig gewesen wäre.[3]) Ein Teil hielt die Bestimmung für selbstverständlich; denn ein Unterlassen könne weder ein wiederkehrendes sein, noch auch „aus" einem Grundstücke entrichtet werden. Der andere Teil hingegen vertrat die Ansicht, daß kein Grund bestehe, reichsrechtlich Unterlassungen für einen unzulässigen Inhalt von Reallasten zu erklären. Aus dem Erfordernisse der Leistung als einer wiederkehrenden und aus der Wendung, daß diese „aus" dem Grundstück gegeben werden müßten, sei die Unzulässigkeit derselben nicht zu folgern.

Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt in § 241 allgemein: „Die Leistung kann auch in einem Unterlassen bestehen." Somit ist „Leistung" im Sinne des Gesetzbuches auch eine Unterlassung. Soll diese Folgerung nicht zutreffen, so müßten

[1]) Unterschied von Geld-Reallast und Rentenschuld s. unten § 17.

[2]) Motive (amtliche Ausgabe) III S. 585.

[3]) Protokolle; Mugdan Materialien II S. 4762.

zwingende Gründe hier eine Gleichstellung von Leistung und Unterlassung ausschließen. M. E. ist daraus, daß die Leistungen bei der Reallast „wiederkehrende“ sein müssen, nicht zu folgern, daß eine Reallast auf ein Unterlassen unzulässig wäre. Ein Unterlassen charakterisiert sich als „fortdauernde Handlung“ nur dann, wenn darin eine nicht unterbrochene Einschränkung liegen soll, wie z. B. bei der Dienstbarkeit, sich des Fahrens über ein bestimmtes Grundstück dauernd zu enthalten. Soll das Unterlassen sich aber nur auf eine bestimmte Zeit im Jahre, auf einzelne Tage oder dergl. erstrecken, so kann man mit Recht von einem „wiederkehrenden Unterlassen“ sprechen. Die positive Leistung wird wiederkehrend durch ihre mehrmalige Erfüllung, das Unterlassen durch die mehrmalige Unterbrechung infolge des entgegengesetzten Tuns.[1])

Ein genügender Grund für die Unzulässigkeit einer auf ein Unterlassen gerichteten Reallast läßt sich auch nicht aus den für die Dienstbarkeiten gegebenen Vorschriften ableiten. Es mag sein, daß durch eine derartige Reallast die für die Dienstbarkeiten gezogenen Grenzen,[2]) die übermäßige Belastungen in wirtschaftlichem Interesse verhindern sollen, überschritten werden. Nicht einzusehen ist indes, warum der Gesetzgeber positive Belastungen ohne jede Einschränkung in beliebigem

---

[1]) Biermann a. a. O. S. 291 hält aus diesem Grunde eine auf Unterlassung gehende Reallast für unzulässig. Er drückt sich allerdings sehr unbestimmt aus: „Ein Unterlassen als Inhalt der Reallast ist nicht gut denkbar, denn man wird hier kaum von wiederkehrenden Leistungen sprechen können.“

[2]) z. B. Unvererblichkeit bei beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten; insbesondere Bestellung nur zum „Vorteil“ einer Person oder eines Grundstücks.

Umfange, negative dagegen nur bis zu einer gewissen Grenze (eben der durch die Dienstbarkeiten gesetzten) hätte zulassen wollen. Für die Aufstellung eines solchen Unterschiedes bieten weder die gesetzlichen Vorschriften einen Anhalt, noch auch läßt er sich durch irgend ein wirtschaftliches Interesse rechtfertigen.[1])

§ 16.

Rechtsverhältnisse der Reallasten.

I. Die Reallast als Ganzes und die einzelnen Leistungen.

Das Recht als Ganzes ist nach der Terminologie des Bürgerlichen Gesetzbuches dinglicher Natur. Eine besondere Klage zur Geltendmachung dieses „ganzen" Rechtes ist indes nicht gegeben, es wird vielmehr erst wirksam bei einer von dritter Seite betriebenen Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück. Da nur in diesem Falle ein Anlaß zur Vollstreckung der Reallast[2]) vorliegt, so erübrigt sich eine besondere Klage, zumal, falls Umfang, Inhalt oder Bestehen der Reallast überhaupt in Frage gestellt wird, die dingliche Feststellungsklage genügen dürfte.[3]) Was die einzelnen aus der Reallast entspringenden Leistungen angeht, so sind sie ebenfalls dinglicher Natur, so daß der Eigentümer laufende wie rückständige erfüllen muß, wenn er die Zwangsvollstreckung in sein Grundstück abwenden will. Neben dieser Haftung

[1]) abweichend: Biermann a. a. O. zu § 1105 S. 291; Cosack a. a. O. § 241 5a; Kober a. a. O. zu § 1105 Nr. 4; Dernburg a. a. O. III S. 582 Nr. 12.

[2]) Z.G.V. § 92.

[3]) Dernburg, Das bürgerl. Recht Bd. 3 § 202 Nr. 4.

des Grundstücks steht die persönliche Haftung des Eigentümers für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Leistungen; der Berechtigte kann also nach Wahl und Bedarf für diese Leistungen das gesamte Vermögen des Eigentümers in Anspruch nehmen. Wie schon oben erwähnt, ist jedoch der vertragliche Ausschluß dieser persönlichen Haftung zulässig (§ 1108).

Die dingliche Klage entspricht der Zinsenklage bei der Hypothek (actio hypothecaria utilis) und richtet sich gegen denjenigen, der zur Zeit der Klageerhebung Eigentümer des belasteten Grundstücks ist, ohne Rücksicht darauf, ob dieser auch zur Zeit der Fälligkeit der Leistung Eigentümer war.

Auch im übrigen sollen nach der Vorschrift des § 1107 B.G.B. auf die einzelnen Leistungen die für die Zinsen einer Hypothekenforderung geltenden Vorschriften entprechende Anwendung finden. Die wichtigste Folge dieser Bestimmung ist, wie bereits hervorgehoben, daß die Geltendmachung des einzelnen Anspruchs im Wege der Zwangsvollstreckung erfolgen kann, und zwar entweder durch Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung. Der Berechtigte ist dadurch in die Lage versetzt, die nach den Umständen für ihn aussichtsvollere Form zu wählen. Da aber die genannten Arten der Zwangsvollstreckung umständlich und zeitraubend sind, so wird der Berechtigte es in den meisten Fällen vorziehen, auf Grund der persönlichen Haftung des Eigentümers im Wege der Mobiliarpfändung Befriedigung zu suchen. Wenn er sich auf diesem Wege nicht befriedigen kann, oder wenn die persönliche Haftung ausgeschlossen ist, so bleibt allerdings nur Immobiliar-Zwangsvollstreckung übrig.

Die Reallastberechtigung erfaßt in Gemäßheit des § 1107

B.G.B. die körperlichen Bestandteile des Grundstücks, wesentliche und unwesentliche, sowie die mit dem Grundstück verbundenen subjektiv-dinglichen Rechte. Es kann daher der Fall eintreten, daß eine mit dem belasteten Grundstück verknüpfte Reallast für die einem Dritten an diesem Grundstück zustehende Reallastberechtigung mitverhaftet ist.

Die Reallast soll eine Leistung aus dem Grund und Boden darstellen. Sie erfaßt aber nicht nur den Boden allein, sondern auch Zubehör und Früchte, sowie die Versicherungssumme bei bebauten Grundstücken, und zwar nach denselben Grundsätzen, wie es bei der Hypothek geschieht.[1]) Diese Vorschrift entspricht der Absicht der Parteien, welche bei der Belastung nicht nur den Wert des Bodens an sich, sondern auch die auf demselben befindlichen Anlagen in Rechnung ziehen.

Was die Verjährung der einzelnen Ansprüche anlangt, so vollendet sie sich in vier Jahren.

Denn auch hier wird man mit Biermann[2]) davon ausgehen müssen, daß auf die einzelnen Leistungen die Vorschriften für Hypotheken„zinsen“ Anwendung finden. Die Vorschrift des § 197 B.G.B. dürfte nicht deshalb ausgeschlossen sein, weil darnach nur die „regelmäßig“ wiederkehrenden Leistungen der vierjährigen Verjährung unterliegen sollen. Denn es ist ebendort auch ganz allgemein von Zinsen die Rede, für die es gleichgültig ist, ob sie regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehren. Für diese Ansicht spricht auch § 902 Abs. 1 B.G.B., der nur „wiederkehrende Leistungen“ von der Unverjährbarkeit ausschließt.

[1]) § 1107 in Verb. mit §§ 1120 ff. B.G.B.

[2]) a. a. O. zu § 1107 S. 293.

Wirkt der Eigentümer oder ein Dritter auf das Grundstück in solcher Weise ein, daß eine die Sicherheit der Reallast gefährdende Verschlechterung zu besorgen ist, so kann der Berechtigte auf Unterlassung klagen, auch die zur Abwendung der Gefahr erforderlichen Maßregeln treffen lassen.[1])

II. Der Einfluß der Teilung des berechtigten und belasteten Grundstücks.

Die Reallast kann, wie § 1105 B.G.B. ausdrücklich hervorhebt, sowohl zugunsten einer bestimmten Person (subjektiv-persönliche Reallast), als auch zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines andern Grundstücks (subjektiv-dingliche Reallast) bestellt werden. Diese letzteren Reallasten haben die Eigentümlichkeit, daß eine Rücksichtnahme auf das Bedürfnis des berechtigten Grundstücks wie bei den Grunddienstbarkeiten nicht vorgesehen ist.

Die subjektiv-persönliche Reallast ist im allgemeinen vererblich und übertragbar. § 1111 B.G.B. bestimmt jedoch, daß eine solche Reallast nicht mit dem Eigentum an einem Grundstücke verbunden werden, also nicht in eine subjektiv-dingliche Reallast umgewandelt werden kann. Einer Veräußerung oder Belastung der Reallast steht nichts im Wege.

Kraft besonderer Vorschrift (§ 1111 Abs. 2) ist jedoch beides ausgeschlossen, wenn der Anspruch auf die einzelne Leistung nicht übertragbar ist.

1. Bei der subjektiv-dinglichen Reallast kann nun der Fall eintreten, daß das berechtigte Grundstück aus irgend einem Anlasse geteilt wird. Für eine solche Möglichkeit hat

[1]) § 1107 in Verb. mit §§ 1134 u. 1135 B.G.B.

der Gesetzgeber eingehende Bestimmungen getroffen.[1]) Er unterscheidet hier die Reallasten, die nur einem bestimmten Teile eines Grundstücks zum Vorteile gereichen, von den übrigen. Entsprechend der für Grunddienstbarkeiten bestehenden Vorschrift ist für erstere als zwingende, dem Willen der Parteien entzogene Norm vorgeschrieben, daß die Reallast nur mit demjenigen Teile des Grundstücks verbunden bleibt, dem sie zum Vorteil gereicht, während sie für den oder die anderen Teile erlischt.

Nicht so einfach liegt die Sache in den anderen Fällen. Allerdings besteht die Reallast für die einzelnen Teile fort, und wenn ein Wechsel im Eigentum an den Teilen nicht eingetreten ist, so ergeben sich keine Schwierigkeiten. Haben die einzelnen Teilgrundstücke indes verschiedene Eigentümer, so tritt, wenn die Leistung teilbar ist (z. B. bei einer Geldrente), quotale Naturalrepartition ein, d. h. die Eigentümer sind nach dem Verhältnisse der Größe der Trennstücke anteilsberechtigt. Ist dagegen die Leistung unteilbar (besteht sie z. B. in einem reinen facere), so kann der Verpflichtete nur an alle gemeinsam leisten, und jeder Berechtigte kann die Leistung nur an alle gemeinsam fordern. Untereinander müßten sich die Berechtigten in diesem Falle durch Geld ausgleichen. — Es ist selbstverständlich, daß ohne nähere Abmachung die Ausübung der Reallast durch die Eigentümer der einzelnen Teilgrundstücke für den Belasteten nicht beschwerlicher werden darf, ist aber im § 1109 Abs. 1 Satz 3 noch ausdrücklich hervorgehoben.

Nach dem Gesetzbuch ist abweichend von dem allgemeinen Grundsatze dem ursprünglich bis zur Teilung Berechtigten

[1]) § 1109 B.G.B.

das Recht eingeräumt, zu bestimmen, daß die ganze Reallast nur mit einem Teile verbunden sein soll. Eine derartige Bestimmung bedarf aber zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung. Aber auch dann, wenn eine solche Verfügung durch den Berechtigten nicht erfolgt ist, tritt in einem Falle der Teilung des Grundstücks, abgesehen von besonderer Vereinbarung, keine Reallastteilung ein.

Wenn nämlich bei einer Veräußerung ein Teil in der Hand des ursprünglichen Eigentümers verbleibt, so soll die Reallast im Zweifel nur mit diesem einen Teile verbunden bleiben. Die Folge ist, daß sie für die übrigen Trennstücke erlischt.

2. Welche Rechtsverhältnisse ergeben sich, wenn das belastete Grundstück einer Teilung unterworfen wird?

Die Reallast sowohl als Ganzes, wie die einzelnen Leistungen sind begrifflich eine Belastung des Grundstücks, haben dessen Qualität angenommen; daher ist keine den Arealbestand des Grundstücks betreffende Veränderung imstande, die ihm anhaftende Last in irgend einer Weise zu beeinflussen.

Daraus folgt unmittelbar, daß auch eine Teilung des belasteten Grundstücks auf die dingliche Haftung keinerlei Einfluß ausüben kann. Anderer Ansicht aber könnte man sein bzgl. der persönlichen Haftung der Eigentümer der einzelnen Teile für die während der Dauer ihres Eigentums fällig werdenden Leistungen. Der Billigkeit entspräche es, die Eigentümer quotal, dem Werte der einzelnen Trennstücke gemäß, haften zu lassen. Eine solche Regelung hat das Gesetzbuch indes abgelehnt, vielmehr zum Schutze des Berechtigten bestimmt, daß die Eigentümer der einzelnen Teile als Gesamt-

schuldner haften sollen (§ 1108 Abs. 2 B.G.B.). Der Gläubiger kann also die Leistung nach seinem Belieben von jedem Eigentümer ganz oder zum Teil fordern und bei jedem die Zwangsvollstreckung wegen der ganzen Leistung betreiben. Auch untereinander tritt m. E. nicht, wie man annehmen sollte, eine Verteilung nach Wert und Größe des Trenngrundstücks ein, sondern eine Verpflichtung zu gleichen Teilen, falls nicht ein anderes bestimmt ist.[1]) Eine abweichende Bestimmung hätte ausdrücklich hervorgehoben werden müssen.

Es wird aber häufiger vorkommen, daß kleine Parzellen im wirtschaftlichen Interesse abgezweigt werden müssen, wobei es in gleicher Weise notwendig ist, daß sie lastenfrei auf den Erwerber übergehen. Um nun derartige Abtrennungen nicht an dem Eigensinn des Reallastberechtigten scheitern zu lassen, bestimmt Art. 120 E.G. zum B.G.B., daß sowohl die Landesgesetze über Erteilung eines Unschädlichkeitsattestes aufrechterhalten werden, als auch diejenigen, welche im Falle der Teilung eines mit einer Reallast belasteten Grundstücks eine Verteilung auf die einzelnen Teile des Grundstücks vornehmen.[2])

§ 17.

Die Rente als Reallast und die Rentenschuld.

Das Bürgerliche Gesetzbuch hat durch seine uneingeschränkte Begriffsbestimmung jeden nur denkbaren Inhalt

---

[1]) § 426 B.G.B.

[2]) Art. 31 Preuß. A.G. zum B.G.B. in Verbindung mit § 93 des Gesetzes vom 2. 3. 1850; § 23 des sächs. A.G. zum B.G.B.

der Reallastleistungen zugelassen, wenn auch die Landesgesetze abändernd und beschränkend eingreifen dürfen. Es steht daher reichsrechtlich nichts im Wege, als Reallast eine wiederkehrende oder „regelmäßig“ wiederkehrende Geldrente auf ein Grundstück zu legen.

Eine derartig bestellte Geldrente aber hat infolge der aufrechterhaltenen scharfen Bestimmungen der Ablösungsgesetze, die ihr hauptsächlich die Unkündbarkeit genommen haben, ihre frühere Bedeutung, insbesondere für die landwirtschaftlichen Kreise, fast gänzlich verloren. Um sie wenigstens für bestimmte landwirtschaftliche Zwecke wieder verwertbar zu machen, war schon Preußen dazu übergegangen, durch die Rentengutsgesetze die nur mit beiderseitiger Zustimmung kündbare Rente als Reallast wieder einzuführen.[1])

Ähnliche Erwägungen, insbesondere das Drängen landwirtschaftlicher Interessenten, bestimmten auch die zweite Kommission für die Abfassung des Bürgerlichen Gesetzbuchs, zur Linderung der ländlichen Kreditnot ein der früheren unkündbaren Rente ähnliches Institut zu schaffen, und zwar unabhängig von der Landesgesetzgebung. Es ist die Rentenschuld. Da es den Interessenkreisen nur auf eine praktisch brauchbare, den Eigentümer günstig stellende Regelung ankam, so hat der Gesetzgeber theoretische Bedenken übergangen und die Rentenschuld als Unterart der Grundschuld, die ausführlich geregelt ist, behandelt.

Das Bürgerliche Gesetzbuch versteht unter der Rentenschuld eine Grundschuld, bei welcher in „regelmäßig“ wieder-

[1]) vgl. oben § 10.

kehrenden Terminen eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstücke zu zahlen ist (§ 1199 Abs. 1).

Auf den ersten Blick will es scheinen, als ob die Rentenschuld eine in regelmäßig wiederkehrenden Geldleistungen bestehende Reallast sei, bei der die persönliche Haftung des Eigentümers ausgeschlossen wäre. Und in der Tat hat der Gläubiger hier wie dort grundsätzlich nur ein Recht auf die Rente. Bei einer näheren Untersuchung aber bestehen zwischen beiden Instituten wesentliche Verschiedenheiten.

Abgesehen davon, daß die Rentenreallast nicht „regelmäßig" wiederzukehren braucht und andererseits der Rentenschuldner für die während der Dauer seines Eigentums fällig werdenden Renten nicht persönlich haftet, ist es zunächst von bedeutendem wirtschaftlichen Interesse, daß die Kündigung und Ablösung bei der Rentenschuld durch zwingendes Reichsrecht geregelt ist, während die Rentenreallast insoweit den Landesgesetzen untersteht. Demgemäß muß bei Bestellung der Rentenschuld die Ablösungssumme bestimmt und ins Grundbuch eingetragen werden (§ 1199 Abs. 2). Weitaus wichtiger aber ist die Tatsache, daß dem Gläubiger der Rentenschuld im allgemeinen [1]) kein Kündigungsrecht eingeräumt ist. Dadurch gerade ist die Rentenschuld der Rentenreallast, die in den meisten Bundesstaaten abweichend [2]) geregelt ist,

---

[1]) Nur bei Verschlechterung des Grundstückes kann der Gläubiger die Zahlung der Ablösungssumme verlangen (§ 1133 B.G.B.). Natürlich steht es ihm auch frei, bei Ausbleiben der Rente die Zwangsvollstreckung in das Grundstück zu betreiben und so die Ablösung herbeizuführen.

[2]) Eine Ausnahme macht Art. 85 des bayr. A.G. zum B.G.B., wonach die Ablösung der als Reallast bestellten Rente sich nach den für die Rentenschuld in § 1202 B.G.B. aufgestellten Grundsätzen vollziehen soll.

bzgl. ihrer praktischen Brauchbarkeit vorzuziehen. Denn der Schuldner kann, wenn er ein Kapital unter günstigeren Bedingungen zu erlangen vermag, das frühere jederzeit kündigen, wogegen dem Gläubiger ein solches Kündigungsrecht nicht nur gesetzlich nicht zusteht, sondern auch durch Vereinbarung nicht eingeräumt werden kann. Allerdings dürfte sich in der praktischen Anwendbarkeit eine Schwierigkeit insofern ergeben, als sich die Kapitalisten nur schwer und auch dann nur unter guten Zinsbedingungen zu einer Form der Beleihung verstehen werden, die ihnen für immer die Hände bindet.[1])

Besteht hierin der wichtigste praktische Unterschied zwischen beiden Instituten, so ergibt sich noch eine Menge anderer Verschiedenheiten aus der Subsummierung der Rentenschuld unter die Grundschuld.

So kann die Rentenschuld wie alle hypothekenähnlichen Gebilde auch für den Eigentümer des belasteten Grundstücks bestellt werden als Eigentümerrentenschuld, während die Bestellung einer Rente als Reallast notwendig einen anderen als Berechtigten erfordert. Auch wird für die Rentenschuld ein Brief gebildet, was zweifellos ihre Verkehrsfähigkeit erhöht, während bei der Reallast ein Brief nicht vorgesehen ist. Endlich ist noch hervorzuheben, daß wohl die Rentenreallast, nicht aber die Rentenschuld zugunsten des Eigentümers eines anderen Grundstücks bestellt werden kann.

Es wird vorkommen, daß bei der Bestellung einer Rente Zweifel darüber entstehen können, ob sie als Reallast oder als Rentenschuld gelten soll. Da die letztere die dem Be-

---

[1]) Für die Beschaffung der Kapitalien sorgen jedoch vielfach die landwirtschaftlichen Kreditinstitute.

dürfnisse im allgemeinen entsprechendere und reichsrechtlich einheitlicher gestaltete ist, so dürfte m. E. im Zweifel immer dann eine Rentenschuld anzunehmen sein, wenn die Bedingungen der Bestellung, insbesondere die durch zwingendes Recht vorgeschriebene Festsetzung der Ablösungssumme erfüllt sind.

Ob das Institut der Kreditrentenschuld die seitens der landwirtschaftlichen Kreise gehegten Wünsche in vollem Umfange befriedigen wird, darüber kann erst ein sicheres Urteil gefällt werden, wenn eine jahrelange Praxis Licht- und Schattenseiten gegeneinander abgewogen hat.[1])

Immerhin aber ist schon jetzt zu übersehen, daß die Regelung, vom wirtschaftlichen Standpunkte aus betrachtet, bedenkliche Mängel aufweist. Zwar ist der Zweck, dem Grundeigentümer die Möglichkeit zu geben, sich größere Summen zur Befriedigung seines Kreditbedürfnisses zu verschaffen, für die er als Gegenleistung lediglich die aus dem Grundstücke selbst herauszuwirtschaftende Rente gibt, durchaus zu billigen. Zweifelhaft dagegen ist, ob der absolute Ausschluß des Kündigungsrechtes des Gläubigers diesem Zwecke so, wie beabsichtigt, dienen wird. Bereits oben[2]) ist hervorgehoben, daß die Interessenten hoffen, daß sich bald größere Institute bilden und sich herbeilassen werden, die Beleihung der ländlichen Grundstücke in der neuen Form zu vermitteln oder selbst zu unternehmen. Trifft indes diese Voraussetzung nicht oder nur in einem dem Kreditbedürfnis

---

[1]) vgl. Kober, Sachenrecht S. 538; Oberneck, Das Reichsgrundbuchrecht S. 744.

[2]) S. 90.

nicht entsprechenden Maße zu, so ist die praktische Brauchbarkeit der Rentenschuld in Frage gestellt. Denn der private Kapitalist wird das Risiko, das im Ausschluß des Kündigungsrechtes für ihn liegt, nur für den Fall zu übernehmen bereit sein, daß ihm ein höherer als der übliche Zinssatz versprochen wird.

Spezialdruckerei für Dissertationen, Robert Noske, Borna-Leipzig.